



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14/02/2006

=====

ADDI' 14/02/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA DELLA
PISSANA 1301 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: Astorre - Brachetti - Costa - De Angelis - Michelangeli
Nieri

DELIBERAZIONE N. 66

Oggetto:

Comune di Velletri (Rm). VARIANTE GENERALE al P.R.G. adottata
con D.C.C. n. 185 del 29.12.2000 di: "Presa d'atto, ai sensi
dell'art.2 della l.r. n.28/80 e s.m.i., dell'esistenza delle
costruzioni e dei nuclei abusivi e di adozione della Variante
Generale al P.R.G. con perimetrazione dei nuclei abusivi;
VARIANTE al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 64 del 06.07.2001;
VARIANTE al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 37 del 03.06.2002;
VARIANTE al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 61 del 30.07.2002.
APPROVAZIONE.



66 14 FEB. 2006

delly

Oggetto: Comune di Velletri (Rm).

- Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 185 del 29.12.2000 avente per oggetto: "Presca d'atto, ai sensi dell'art.2 della legge regionale 02.05.1980 n. 28 e successive modifiche, dell'esistenza delle costruzioni e dei nuclei abusivi e di adozione della Variante Generale al P.R.G. con perimetrazione dei nuclei abusivi";
- Variante al P.R.G., adottata con D.C.C. n. 64 del 06.07.2001, concernente: "Area identificata catastalmente nel foglio 78, part.981. Recepimento della variante urbanistica relativa a 'Comprensorio Scolastico Clinica Madonna delle Grazie' nella Variante Generale al P.R.G.; adottata con delibera C.C. n. 185 del 2000";
- Variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 37 del 03.06.2002, concernente: "Modifica all'art.19 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera C.C. n. 185/2000 - Variante puntuale";
- Variante al P.R.G., adottata con D.C.C. n. 61 del 30.07.2002, concernente: "Adozione modifica dell'art. 17.2 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G."

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 e s.m.i.;

PREMESSO:

Che il Comune di Velletri (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3650 del 03.08.1976;

Vista la deliberazione consiliare n. 185 del 29.12.2000 con la quale il Comune di Velletri (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. 449 osservazioni nei termini in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 38 del 03.06.2002;

che il Registro Protocollo Speciale del Comune riporta erroneamente come ultimo numero il 451 in quanto risultano mancanti l'8 ed il 233;

che non risultano essere controdedotte, con la citata D.C.C. n. 38/2002, le osservazioni n. 52 e n. 53 in quanto, come dichiarato nella nota comunale del 28.11.2005, le stesse risultano essere identiche rispettivamente alle osservazioni n. 24 e n. 23;





66 14 FEB. 2006 *duy*

che fuori termine sono state presentate n. 19 osservazioni, di cui solo n. 14 controdedotte dal Consiglio Comunale con la medesima D.C.C. n. 38/2002, in quanto le restanti 5, come da nota comunale 28/11/2005, risultano essere:

- osservazioni inviate per competenza alla Regione Lazio Ufficio Urbanistica e Casa e per conoscenza al Comune di Velletri;
- osservazioni non sufficientemente documentate;
- duplicato di osservazioni già registrate nel registro protocollo speciale delle osservazioni e regolarmente controdedotte dal Consiglio Comunale;

che, sempre fuori termine, sono state presentate n. 21 osservazioni non controdedotte in quanto pervenute oltre la data di adozione della delibera di controdeduzioni comunale, ma trasmesse successivamente alla Regione, con due note separate, dalla stessa Amministrazione;

che, inoltre, la stessa Amministrazione ha trasmesso una osservazione a firma del Settore Urbanistica, non controdedotta dal Comune medesimo;

che direttamente alla Regione sono pervenute n. 52 osservazioni avverso la Variante Generale in argomento;

Vista la deliberazione consiliare n. 64 del 06.07.2001 con la quale il Comune di Velletri (Rm) ha adottato la variante al P.R.G. concernente: "Area identificata catastalmente nel foglio 78, part.981. Recepimento della variante urbanistica relativa a 'Comprensorio Scolastico Clinica Madonna delle Grazie' nella Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera C.C. n. 185 del 2000";

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni a detta variante, così come si evince dalla D.C.C. n. 39 del 07.05.2003;

Vista la deliberazione consiliare n. 37 del 03.06.2002 con la quale il Comune di Velletri (Rm) ha adottato la variante al P.R.G. concernente "Modifica all'art.19 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera C.C. n. 185/2000 – Variante puntuale";

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni a detta variante, così come si evince dalla D.C.C. n. 60 del 09.07.2003;

Vista la deliberazione consiliare n. 61 del 30.07.2002 con la quale il Comune di Velletri (Rm) ha adottato la variante al P.R.G. concernente: "Adozione modifica dell'art. 17.2 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G."

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni a detta variante, così come si evince dalla D.C.C. n. 93 del 20.10.2003;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante generale in questione ed alle tre varianti puntuali in oggetto, 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. 79/2 reso nella seduta del 21.12.2004, 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, condizioni e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n.6355 del 19.01.2005 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Velletri (Rm) le modifiche, integrazioni, condizioni e prescrizioni, apportate con il citato voto, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del richiamato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la delibera consiliare n. 22 dell'11.04.2005 con la quale il Comune di Velletri (Rm) ha rappresentato di condividere solo parzialmente le modifiche proposte dal C.R.T., ed ha espresso le proprie valutazioni in merito alle n. 52 osservazioni pervenute direttamente alla Regione e trasmesse unitamente al citato voto n. 79/2;





66 14 FEB. 2006 *leg*

Visto il successivo voto n. 92/1 reso nella seduta del 27.04.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato B**, con il quale il predetto Consesso ha espresso *"parere non favorevole all'accoglimento delle controdeduzioni comunali così come riproposte nella Delibera n. 22 dell'11.04.2005"* aggiungendo che *"tuttavia non possono non condividersi alcune proposte d'assetto d'alcune zone rappresentate dall'Amministrazione comunale convenuta. Nello specifico, si condivide l'esigenza di riproporre una generale revisione dello strumento urbanistico, con l'avvio di un nuovo procedimento di formazione dello stesso, che tenga conto, in modo attento e puntuale, dell'esigenza, qui espressa, di un generale contenimento degli indici planivolumetrici delle zone di completamento residenziale, al fine di consentire un più equilibrato dimensionamento degli insediamenti"*;

Vista la nota n. 1138 del 28.10.2003 con la quale l'Azienda U.S.L. ROMA H ha espresso parere preventivo favorevole di massima, alle condizioni integralmente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

Vista la nota n. 2449 del 07.06.2004 con la quale il Parco Regionale dei Castelli Romani ha trasmesso il Nulla Osta preventivo ai sensi dell'art. 28 della L.R. 29/97 in merito alla Variante Generale di che trattasi, con particolari condizioni riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

Vista la nota n. D2/2A/08/64795 del 22.04.2004 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ha espresso – ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99 - in parte parere favorevole con prescrizioni ed in parte parere negativo, così come integralmente riportato nell'Allegato A del presente provvedimento;

Vista la successiva nota n. 049393/2A/08 del 01.04.2005 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, ha espresso *parere favorevole al progetto di Variante Generale al P.R.G.* a condizione che siano rispettate le prescrizioni integralmente riportate nell'Allegato B del presente provvedimento;

Vista la nota n.106248/D3/06 del 14.11.2003 con la quale l'Assessorato Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F – Servizio 1, ha espresso parere favorevole alla suddetta proposta di Variante generale del Comune di Velletri (Rm), alle condizioni integralmente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

Vista la successiva nota n.157224/D3/06 del 25.11.2005 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi, ha ritenuto *che la proposta urbanistica in epigrafe possa proseguire il suo iter amministrativo per quanto di competenza di questa Direzione, con la prescrizione determinante di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/2005, qualora i terreni interessati dall'intervento dovessero risultare da atti definitivi gravati da uso civico*;

Ritenuto di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.79/2 del 21.12.2004 e voto n. 92/1 del 27.04.2005 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione rispettivamente quali **Allegato A** ed **Allegato B**;

all'unanimità

DELIBERA

1. Di approvare secondo le modifiche, integrazioni, condizioni e prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n. 79/2 del 21.12.2004 e con voto n. 92/1 del 27.04.2005, che costituiscono parte integrante della presente





deliberazione rispettivamente quali **Allegato A e B** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati:

- la **Variante Generale al P.R.G.** adottata dal Comune di Velletri (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 185 del 29.12.2000 avente per oggetto: "Presca d'atto, ai sensi dell'art.2 della legge regionale 02.05.1980 n. 28 e successive modifiche, dell'esistenza delle costruzioni e dei nuclei abusivi e di adozione della Variante Generale al P.R.G. con perimetrazione dei nuclei abusivi";
- la **Variante al P.R.G.** adottata con D.C.C. n. 64 del 06.07.2001 concernente: "Area identificata catastalmente nel foglio 78, part.981. Recepimento della variante urbanistica relativa a 'Comprensorio Scolastico Clinica Madonna delle Grazie' nella Variante Generale al P.R.G.; adottata con delibera C.C. n. 185 del 2000";
- la **Variante al P.R.G.** adottata con D.C.C. n. 37 del 03.06.2002 concernente: "Modifica all'art.19 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera C.C. n. 185/2000 – Variante puntuale";
- la **Variante al P.R.G.** adottata con D.C.C. n. 61 del 30.07.2002 concernente: "Adozione modifica dell'art. 17.2 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G.";

2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato negli **Allegati A e B**;
3. Il progetto è vistato dal Direttore regionale della Direzione Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nell'Allegato B, nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione della Variante Generale al P.R.G. n.185 del 29.12.2000:

Tavola 1	Inquadramento Territoriale P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997
Tavola 2	Inquadramento Territoriale P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997
Tavola 3	Inquadramento Territoriale P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997
Tavola 4	Trasposizione del Piano Paesistico Classificazione delle aree ai fini della tutela (Tav. E4)
Tavola 5	Trasposizione del Piano Paesistico Classificazione delle aree ai fini della tutela (Tav. E4)
Tavola 6	Trasposizione del Piano Paesistico Vincoli ex lege n. 431/85
Tavola 7	Trasposizione del Piano Paesistico Vincoli ex lege n. 431/85
Tavola 8	Zonizzazione nord
Tavola 9	Zonizzazione sud
Tavola 10	Zonizzazione centro urbano
---	Relazione tecnica
---	Norme tecniche di attuazione
Tavola A1	ZTO "A" - Centro storico Epoca di costruzione
Tavola A2	ZTO "A" - Centro storico Stato di conservazione
Tavola A3	ZTO "A" - Centro storico Comparti omogenei di intervento



66 14 FEB. 2006 lu

---	ZTO "A" - Centro storico
---	Relazione specifica
---	ZTO "A" - Centro storico
---	Norme tecniche di attuazione
---	Indagine geologica e geomorfologica
Tavola 1.1	Carta geologica e geomorfologica
Tavola 1.2	Carta geologica e geomorfologica
Tavola 2.1	Carta delle acclività
Tavola 2.2	Carta delle acclività
Tavola 3.1	Carta della stabilità
Tavola 3.2	Carta della stabilità

- nei seguenti elaborati di "Revisione della Variante Generale al P.R.G. - Progetto definitivo" del dicembre 2000 (agg. DEL. C.C. n. 185 del 29/12/2000):

Tavola 8	Zonizzazione nord
Tavola 9	Zonizzazione sud
Tavola 10	Zonizzazione centro urbano
-	Norme tecniche di attuazione

- nella delibera consiliare n. 64 del 06.07.2001, contenente la norma variata e nell'unico elaborato, allegato alla stessa, denominato Tavola n. 1;

- nella delibera consiliare n. 37 del 03.06.2002, contenente la norma variata e nell'unico elaborato, allegato alla stessa, denominato Tavola n. 1;

- nella delibera consiliare n. 61 del 30.07.2002, contenente la norma variata;

- nei seguenti elaborati allegati al parere n. D2/2A/08/64795 del 22.04.2004 del Servizio Geologico Regionale:

- Indagini supplementari di dettaglio
- Indagini supplementari di dettaglio - Allegati cartografici;

- nei seguenti elaborati allegati al parere n. 049393/2°/08 del 01.04.2005 del Servizio Geologico Regionale:

- Tavola A Indagine geologica supplementare - Relazione
- Tavola B Indagine geologica supplementare - Allegati
- Tavola C Indagine geologica supplementare - Elaborati cartografici
- Tavola 1 zona nord Indagine geologica supplementare - Idoneità territoriale
- Tavola 2 zona sud Indagine geologica supplementare - Idoneità territoriale

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



"Allegato A.doc"



"Allegato B.doc"

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





REGIONE LAZIO

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

Allegato A

Adunanza n. 79 del 21.12.2004
Voto n. 79/2

Oggetto: Comune di Velletri (RM) – Variante generale al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 185 del 29 dicembre 2000 – Presa d'atto ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 02.05.1980 n. 28 e successive modifiche dell'esistenza delle costruzioni e dei nuclei abusivi e di adozione della Variante Generale al P.R.G. con perimetrazione dei nuclei abusivi.”

IL COMITATO

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

Vista la nota n. 38333 del 17.10.2002 con la quale l'A.C. ha trasmesso a questa Direzione, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 dell'8.11.1977, gli atti e gli elaborati relativi alla variante generale al P.R.G. vigente.

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi, i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati.

PREMESSO

Il Comune di Velletri è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3650 del 03 agosto 1976.

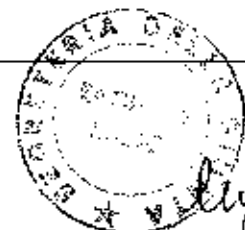
Con Delibera di Consiglio Comunale n. 185 del 29 dicembre 2000, il Comune di Velletri ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente, oggetto della presente istruttoria tecnica.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 449 osservazioni, di cui n. 446 nei termini registrate nel Registro di Protocollo Speciale che l'A.C. ha controdedotto ad eccezione della n. 52 e della n. 53 e n. 19 fuori termine, di cui controdedotte solo n. 14 dal Consiglio Comunale, oltre a 21 non controdedotte. E' stata prodotta altresì alla Regione, dagli uffici comunali, un'osservazione a carattere generale articolata in 48 punti non controdedotta dall'A.C..

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 03 giugno 2002 sono state controdedotte le osservazioni presentate relative alla Variante Generale al P.R.G. di cui trattasi.

Con la nota n. D2/2A/08/64795 del 22.04.2004 l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74 e della D.G.R. n. 2649/99.

Con nota n. 106248/D3/06 del 14 novembre 2003 l'Assessorato Regionale per le Politiche dell'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale - ha prodotto, in materia di usi civici l'attestazione prevista dall'art. 3 della legge regionale n. 1 del 3 gennaio 1986.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Con nota n. 1138 del 28 ottobre 2003 l'Azienda U.S.L. Roma H, distretto H 5 Velletri ASL ha prodotto parere n. 103 del 28 ottobre 2003 ai sensi dell'art. 20 lettera f) della legge 23/12/78 n. 833 e dell'art. 1 della legge regionale 6/06/80 n. 52.

1. ATTI AMMINISTRATIVI

La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Velletri si compone dei seguenti atti ed elaborati:

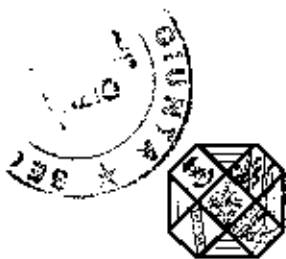
a) Copia conforme della Delibera Consiliare n. 185 del 29.12.2000 di adozione della variante generale al P.R.G. , divenuta esecutiva in data 14 gennaio 2001 completa dei seguenti elaborati:

1. Tavola 1 "Inquadramento Territoriale Velletri nell'area metropolitana
2. Tavola 2 "Inquadramento Territoriale Velletri nell'area metropolitana
3. Tavola 3 "Inquadramento Territoriale Velletri nell'area metropolitana
4. Tavola 4 "Trasposizione del Piano Paesistico – Classificazione delle aree ai fini della tutela (Tav. E4)"
5. Tavola 5 "Trasposizione del Piano Paesistico – Classificazione delle aree ai fini della tutela (Tav. E4)"
6. Tavola 6 "Trasposizione del Piano Paesistico – Vincoli ex lege n. 341/85"
7. Tavola 7 "Trasposizione del Piano Paesistico – Vincoli ex lege n. 341/85"
8. Tavola 8 "Zonizzazione nord"
9. Tavola 9 "Zonizzazione sud"
10. Tavola 10 "Zonizzazione centro urbano"
11. Tavola 11 "Relazione tecnica"
12. Tavola 12 "Norme tecniche di attuazione"
13. Tavola A1 "ZTO – A - Centro storico – Epoca di costruzione"
14. Tavola A2 "ZTO – A - Centro storico – Stato di conservazione"
15. Tavola A3 "ZTO – A - Centro storico – Comparti omogenei di intervento"
16. Tavola A4 "ZTO – A - Centro storico – Relazione specifica"
17. Tavola A5 "ZTO – A - Centro storico – Norme tecniche di attuazione"
18. B1 Indagine geologica e geomorfica
19. B2 Carta geologica e geomorfica
20. B3 Carta geologica e geomorfica
21. B4 Carta delle acclività
22. B5 Carta delle acclività
23. B6 Carta della stabilità
24. B7 Carta della stabilità

b) Originali certificazione di avviso di deposito all'albo pretorio;

c) Originali certificato di avvenuto deposito all'albo pretorio;

d) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi Pubblici e di pubblica frequenza dal 19.04.2001 al 18.05.2001;



REGIONE LAZIO

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

- e) Pubblicazione avviso sulla Gazzetta Ufficiale – parte seconda n. 91 del 19.04.2001, con allegata fattura n. 01001051000 del 12.04.2001 emessa dall'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato;
- f) Originali pubblicazione avviso sul quotidiano "Corriere della Sera" del 19.04.2001;
- g) Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico dal 19.04.2001 al 18.05.2001;
- h) Originali del Registro Protocollo Speciale;
- i) Originali delle 446 osservazioni registrate sul Registro Protocollo Speciale delle Osservazioni, più numero 19 (dalla n. 452 alla n. 470) osservazioni in originale pervenute fuori termine controdedotte dal Consiglio Comunale; uno originale delle Osservazioni alla variante al PRG prodotte dall'Ufficio e n. 21 osservazioni pervenute fuori termine e non controdedotte dal Consiglio;
- j) Attestazione di pubblicazione all'albo pretorio per il periodo 18.06.2002 – 03.07.2002;
- k) Copia conforme della deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 3 giugno 2002, divenuta esecutiva in data 22 giugno 2000 con verbale n. 29, corredata dai seguenti elaborati:
 - 1. Tavola 8 – A "Aerofotogrammetria nord individuazione delle osservazioni";
 - 2. Tavola 9 – A "Aerofotogrammetria sud individuazione delle osservazioni";
 - 3. Tavola 10 – A "Aerofotogrammetria centro urbano individuazione delle osservazioni";
 - 4. Tavola 8 – A 1 "Zonizzazione nord inserimento grafico delle osservazioni";
 - 5. Tavola 9 – A 1 "Zonizzazione sud inserimento grafico delle osservazioni";
 - 6. Tavola 10 – A 1 "Zonizzazione centro urbano inserimento grafico delle osservazioni";
 - 7. Originali delle schede di controdeduzione alle osservazioni del PRG redatte dai progettisti incaricati.

A seguito delle prescrizioni contenute nella delibera di adozione della variante generale n. 185 del 29/12/2000 sono state aggiornate le tavole 8, 9, 10 e 12 con le tavole sotto elencate:

- a) Tavola 8 "Zonizzazione nord" - aggiornata alle prescrizioni di cui alla delibera di CC n. 185 del 29.12.2000;
- b) Tavola 9 "Zonizzazione sud" - aggiornata alle prescrizioni di cui alla delibera di CC n. 185 del 29.12.2000;
- c) Tavola 10 "Zonizzazione centro urbano" - aggiornata alle prescrizioni di cui alla delibera di CC n. 185 del 29.12.2000;
- d) Tavola 12 "Norme tecniche di attuazione" - aggiornata alle prescrizioni di cui alla delibera di CC n. 185 del 29.12.2000.

Con nota del 30/01/2004 prot. n. 4196 pervenuta a questa Direzione in data 30 gennaio 2004, prot. n. 17752 l'Amministrazione Comunale di Velletri ha integrato la Variante Generale con le seguenti ulteriori varianti:



REGIONE LAZIO

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



- Variante al PRG (1A) riguardante il recepimento della variante urbanistica relativa al Comprensorio scolastico Clinica Madonna delle Grazie adotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/2001.
- Variante al PRG (2 A) avente per oggetto la modifica all'art. 19 delle NTA della Variante Generale in esame. Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30/06/2002.
- Variante Generale al PRG (3A) riguardante la modifica dell'art. 17.2 delle NTA della Variante Generale. Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 30.07.2002.

L' A.C. in data antecedente all'adozione della Variante Generale, in attuazione della L.R. n. 34/96 "Disciplina Urbanistica per le costruzioni di serre", con deliberazione del Consiglio Comunale n. 151 del 30.10.2000 ha approvato la variante urbanistica denominata n. 33 alla N.T.A. del P.R.G. vigente. La stessa prevede l'introduzione dell'art. 18bis; tale normativa, così come approvata e controdedotta dall'A.C. deve intendersi trasferita nell'art.18 della N.T.A. della variante in esame.

2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dalla relazione che accompagna il Piano e dalla scheda riepilogativa A1 predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale si desumono i seguenti dati e valutazioni.

Il Comune di Velletri ha un'estensione di 11.321 Ha, è situato nel settore sud-est dell'area Romana a circa 35 Km dalla Capitale.

Il P.R.G. vigente approvato nel '76, prevedeva sulla base degli abitanti allora esistenti, stimati in 37.622, un aumento della popolazione fino a 75.000 ab. Con l'approvazione Regionale integrata con la stessa relazione n. 3650/76, tale incremento è stato ridimensionato fino alla determinazione di un numero di abitanti ammissibili pari a 48.908 comprensivi dell'ampliamento del 30% come previsto dalla legge regionale n. 72/75.

Nel 1997 con Delibera Consiliare n. 37 l'A.C. di Velletri adottò una Variante Generale, successivamente revocata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 24/11/99.

Lo sviluppo demografico ipotizzato con tale Variante prevedeva un aumento della popolazione da 48.500 ab. a 55.000-60.000 ab.

Alla data del giugno 2000, la popolazione residente nel Comune di Velletri è pari a 48.761 ab. così ripartiti:

<u>Capoluogo</u> :	(centro storico + centro urbano)	21.681 ab.
<u>Zona agricola</u> :	(agricola + agricola di espansione)	27.080 ab.
	TOTALE	48.761 ab.

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE (FONTE ISTAT)

1961	1971	1981	1991	2000
40.101	38.086	41.232	43.410	48.761



REGIONE LAZIO

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

PATRIMONIO EDILIZIO ALLA DATA (CENSIMENTO 1991)

ABITAZIONI OCCUPATE		ABITAZIONI NON OCCUPATE		INDICE DI AFFOLLAMENTO
n.	14.248	n.	2.683	Abitazioni/Stanze 0,22
Stanze	62.779	Stanze	10.877	

Rapporto Stanze-Abitanti alla data '91: 73.656 st./43.410 ab. = 2 ab./st.

Nella scheda riepilogativa A1, allegata alla Variante, vengono riportati i dati relativi agli abitanti previsti per ogni ZTO della Variante, i quali risultano un numero complessivo di 12.546.

La previsione al 2010 è pertanto la seguente:

<u>Abitanti al 2000:</u>	48.761
<u>Incremento ab. di progetto:</u>	<u>12.546</u>
	Totale 61.307 ab.

All'interno della stima del fabbisogno abitativo non vengono riportati i dati degli abitanti presenti nei nuclei abusivi "ZONE L" della presente Variante.

La superficie territoriale interessata da n. 123 nuclei ammonta a circa 4.243 Ha, per una volumetria teorica ammissibile, considerato un indice fondiario medio di 0,30, come ricavato dalla tabella allegata alle N.T.A., di 1.272.982 mc e per un numero di abitanti insediabile pari a 12.273.

Il calcolo del fabbisogno abitativo risulta così rideterminato:

n. 48.761	abitanti residenti al 2000
n. 12.546	abitanti in incremento previsti dalla Variante
<u>n. 12.273</u>	insediabili nelle zone "L" di recupero urbanistico ai sensi della L.R. n. 28/80 (non considerati nella Variante nel calcolo del fabbisogno)
n. 73.580	TOTALE

Nella Relazione, allegata alla Variante in esame, il dimensionamento rapportato in questo caso al numero di stanze viene così calcolato:

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

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



- a) Affollamento:
non esiste tale fenomeno
- b) Coabitazione:
in atto esistono n. 12.047 famiglie e n. 14.248 abitazioni: non esiste il fenomeno
- c) Fabbisogno sostitutivo:
calcolato sulla base di un tasso di invecchiamento dello 0,5% annuo dell'intero patrimonio edilizio annuo si ricava (st. 49.123 x 5%) = **st. n. 2.456**
- d) Ristrutturazione del centro storico:
la ristrutturazione determina un fabbisogno aggiuntivo che può valutarsi in un numero di stanze pari al 30% della complessiva consistenza dei vani esistenti costruiti prima del 1945 (st. 2.069 x 30%) = **st. n. 620**
- e) Incremento demografico:
Incremento annuo stimato in un valore di circa 1,37% (ab. 48.794 x 1,37 x 10 anni) / 100 = ab. 6.684 (6.684 ab x 1,2 v/ab) = **st. n. 8.020**
- a) Fabbisogno turistico:
Stimato intorno al 20% delle stanze ritenute necessarie a soddisfare le esigenze globali nell'area di tempo previsto. (st. 11.096 x 20) / 100 = **st. n. 2.219**

Totale nuove stanze c) + d) + e) + f) = n. 13.315

Considerate le sole stanze derivanti dall'incremento demografico dal fabbisogno sostitutivo e per la ristrutturazione si possono ricavare, come verifica, i nuovi abitanti.

a seguito di rilevamento demografico	st. 8.020
per ristrutturazione centro storico	st. 620
per fabbisogno sostitutivo	<u>st. 2.456</u>

st. 11.096

st. 11.096 x 1,2 ab/st =	13.315	ab.
	<u>48.761</u>	abitanti esistenti al 2000
totale	62.076 +	
	<u>12.273</u>	abitanti zona di recupero
	74.349	abitanti totali al 2010



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Dal confronto fra questi due metodi di calcolo del fabbisogno abitativo risulta, applicando il secondo, una differenza di circa 769 ab. in più (74.439-73.580), giustificato dal fatto che lo stesso metodo introduce ulteriori e più attente valutazioni dello stato complessivo del patrimonio edilizio esistente. Il dimensionamento degli abitanti in tutte e due i casi risulta comunque superiore al 30% di incremento previsto dalla L.R. n. 72/75, dall'applicazione della quale si ricava invece:

abitanti residenti al 2000	48.761
30% di aumento (L.R. 72/75)	<u>14.628</u>

Totale abitanti al 2010	63.389
--------------------------------	---------------

DIFFERENZA	74.349 –
	<u>63.389 =</u>

10.960 ab. : 1,2 ab/stanze = 9.133 stanze

Stanze non occupate
secondo il dato comunale n. 10.877

Da quanto sopra si ricava che la differenza in termini di stanze risultante dal calcolo del fabbisogno abitativo sopradescritto rispetto al parametro fisso del 30% di incremento demografico indicato dalla Legge regionale è inferiore alle stanze rilevate come "non occupate" dal Comune. Tale differenza verosimilmente costituisce il complesso delle "seconde case".

3. VERIFICA STANDARD

La Variante generale prevede complessivamente 1.358.425 mq di aree destinate a servizi pubblici corrispondente in media a **20,89 mq/ab.** Il calcolo del fabbisogno relativo agli standard è stato determinato negli elaborati della variante su una previsione di sviluppo demografico pari a 65.000 ab., ripartito secondo la seguente tabella.



REGIONE LAZIO

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



	FABBISOGNO	PROGETTO
PARCHEGGI	mq 162.500 (65.000 ab. x 2,5 mq)	mq 228.485
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO: - Verde Pubblico - S. Maria dell'Orto - Consorzio Universitario Velletri - Attrezzature Sportive Pubbliche	mq 585.000 (65.000 ab x 9,00 mq)	mq 453.142 mq 20.465 mq 3.669 <u>mq 191.819</u> mq 694.397
ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE: Sanità Pubblica Servizi Generali e Culturali Attrezzature Ambientali Tecnologici Impianto di depurazione Religiosi Caserma CC Pubblica Sicurezza	mq 130.000 (65.000 ab x 9,00 mq)	mq 8.964 mq 116.128 mq 137.320 mq 37.598 mq 25.162 mq 102.668 mq 2.610 <u>mq 5.093</u> mq 435.543
TOTALE MQ DI PROGETTO 1.358.425		
mq 1.358.425/65.000 ab = mq 20.89/ab.		

Nell'ipotesi di una previsione di sviluppo demografico che tiene conto anche delle zone di recupero per un nucleo di abitanti teorici esistenti pari a 74.349, la dotazione di standard si riduce a mq 18.27 per abitante, comunque superiore ai minimi di legge.



REGIONE LAZIO

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

4. INTERVENTI PRUSST

Il Ministero dei Lavori Pubblici, sentita la Conferenza Unificata Stato-Regioni con D.M. LL.PP. n. 1169 del 08.11.1998, ha promosso i "Programmi di Recupero Urbano e di Sviluppo sostenibile del Territorio" denominati PRUSST.

Come previsto dall'art. 8 del citato Decreto in data 23.10.2000 è stato sottoscritto il protocollo d'intesa tra il Ministero, la Regione e gli Enti Programmati PRUSST.

L'A.C. di Ciampino, in qualità di Comune capofila, ha invitato il Comune di Velletri ad attivarsi per l'eventuale adozione delle varianti urbanistiche.

Con delibere del Consiglio Comunale n. 24 del 30.07.1999, n. 26 del 30.07.1999 e n. 34 del 03.08.1999 il Comune di Velletri ha adottato le proposte PRUSST di seguito elencate:

- Realizzazione Impianto sportivo in loc. Ponte di Ferro;
- Realizzazione Impianto sportivo in Loc. Vecchia di Napoli;
- Realizzazione Impianto sportivo in loc. Appia km 48,300;
- Realizzazione Verde pubblico attrezzato – parcheggi e ricettività in loc. Fontana delle Rose;
- Realizzazione di un parcheggio multipiano interrato in Via Paolina;
- Realizzazione di ricettività uffici e parcheggi in Via Zeuli-Sajani.

Tutti gli interventi sopra riportati approvati ai sensi del citato decreto del Ministero LL.PP. n. 1169/98 risultano in istruttoria da parte della Direzione Urbanistica e Territorio per gli aspetti di natura urbanistica ed ambientale anche a seguito di specifiche Conferenze di servizi convocate ai sensi della legge 241/90 e s.m.i..

5. USI CIVICI

Con nota n. 2315 del 07.05.2001 l'Assessorato Agricoltura Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, ha richiesto all'A.C. di Velletri integrazione documentale al fine del rilascio del prescritto parere ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/86 come modificato dall'art. 7 della L.R. n. 59/95.

Con successiva nota n. 106248/D3/06 del 14.11.2003, lo stesso Assessorato ha rilasciato il parere definitivo relativo agli Usi Civici, ai sensi della citata legge regionale n. 1/86.

Da tale parere è emerso che:

- (...) - *che non vi sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta, in quanto pur esistendo interferenza con diritti civili, essa è tale da non impedire l'esercizio dei diritti civili della popolazione. (...)*

Il parere, così prosegue:



REGIONE LAZIO

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



(...) *Preso atto*

- *che nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) non è stato riscontrato alcun articolo finalizzato alla salvaguardia dei diritti civici e, pertanto, se ne richiede l'inserimento di uno specifico;*
- *che il Comune dovrà avviare le procedure relative al mutamento di destinazione delle aree previste a servizi, nonché quelle relative alle alienazioni di quelle aree demaniali interessate da proposte di carattere edificatorio, così come riportato nella citata analisi del territorio;*
- *che per quanto attiene le aree private, risultanti gravate da usi civici, le stesse potranno essere sistemate indipendentemente dall'approvazione della presente proposta urbanistica e, comunque, antecedentemente al rilascio delle relative concessioni edilizie*
(...)

Ed infine il Parere conclude:

(...)

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta urbanistica riportata in oggetto, avanzata dall'Amministrazione Comunale di VELLETRI (ROMA) e riguardante la Variante Generale al P.R.G., a condizione che:

1. *venga inserito all'interno delle N.T.A. della Variante Generale al PRG, il seguente articolo:*

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

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

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



REGIONE LAZIO

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

"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 e procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge 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 e integrazioni".

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

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

2. Richieda alla scrivente Direzione Regionale, ed ottenga, prima della deliberazione della Giunta Regionale di approvazione della presente Variante urbanistica, il mutamento di destinazione delle aree di natura demaniale destinate a Servizi, nonché l'autorizzazione alla alienazione di quelle interessate da proposte di carattere edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, industriale o artigianale, di cui all'art. 12 della legge 16/06/1927 n° 1766 e artt. 39 e 41 del D.L. 26/02/1928 n° 332, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui ai comma 3 e 5 della L.R. 3 gennaio 1986 n° 1.

3. Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici si rinvia al contenuto di cui penultimo comma dell'articolo riportato al precedente punto 1.



REGIONE LAZIO

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



4. *La competente struttura urbanistica valuti, comunque, se la destinazione a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, industriale o artigianale, ovvero per servizi, che interessa le aree di uso civico, si rende effettivamente necessaria ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune di Velletri, ciò ai fini di garantire la conservazione dei diritti civici, ai sensi del 1 comma dell'art. 2 della citata L.R. n° 1/1986.*

(...)

Al fine di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune di Velletri, le previsioni contenute nella Variante ad esclusione di quelle che a seguito di analisi e di valutazioni ambientali non risultano compatibili, sono da ritenersi effettivamente necessarie. Nelle N.T.A. è pertanto inserito l'art. 27 nel quale deve intendersi trascritto il testo del parere sopra riportato. Le aree di natura demaniale potranno essere trasformate attraverso il mutamento o l'alienazione della loro destinazione d'uso se autorizzato dalla Giunta Regionale, prima della approvazione della presente Variante Generale.

6. PARERE GEOLOGICO

Con nota n. D2/2D/08/64795 Fasc. 2735 del 22.04.2004, l'Assessorato all'Ambiente, Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2A, Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico regionale 08, ha formulato il proprio parere favorevole rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74, della L.R. n. 72/75 e della D.G.R. n. 2649/99, che così si riporta:

(...)

Esprime:

PARERE FAVOREVOLE

al progetto di «Variante generale al P.R.G.» del comune di Velletri (RM), a condizione che si rispettino le sottostanti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello strumento urbanistico.

Prescrizioni di carattere geologico esclusivamente nelle aree classificate come "Aree Idonee" (Aree non colorate in alcun modo) nell'elaborato "Indagini supplementari di dettaglio" e nell'elaborato "Indagini supplementari di dettaglio - Allegati cartografici" a firma del Geol. Gianlorenzo Manelli, in quanto considerate conformi con lo strumento urbanistico da adottare:

- *il rispetto delle distanze di sicurezza dai corsi d'acqua ai sensi del TU. 523/1904 e L. 431/85;*
- *siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate negli studi geologici allegati all'istanza;*
- *in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del Piano regolatore generale (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, ecc) ed in fase esecutiva, si proceda all'esecuzione di sondaggi meccanici intesi ad accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti di esauriente documentazione geomeccanica e di dettagliate relazioni, concernenti in particolare il rischio geomorfologico e sismico;*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- la verifica di eventuali cavità sotterranee, in particolare per le aree che insistono su terreni litoidi o semilitoidi, o per tutti i piani di recupero ed adeguamento all'attuale normativa;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi in posto, omogenei o costituiti da un unico litotipo;
- siano escluse tassativamente impostazioni fondazionali su terreni di riporto o su strati superficiali alterati o dalle caratteristiche meccaniche scadenti;
- che nelle zone ad accentuata acclività si dovrà evitare l'esecuzione di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e qualora ciò non fosse possibile i tagli di terreno dovranno essere adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento opportunamente drenate poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate;
- che lungo le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche e lungo gli allineamenti delle linee tettoniche siano mantenute idonee fasce di rispetto non inferiori a 10 mt;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento delle acque reflue ed in particolare, che non ci sia immissione di acque libere provenienti da reflui domestici o industriali previo trattamento almeno parziale con un sistema di depurazione ed in modo che non ci sia nessuna infiltrazione delle acque nel terreno, onde evitare il possibile inquinamento delle falde;
- che ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni del D.M. 11/03/1988, del D.M. 16/01/1996 e delle circolari n. 3317 del 29/10/80 – n. 2950 del 11/09/82 – n. 769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali;
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni ed in particolare:
 - Legge n. 64 del 02/02/1974;
 - D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "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" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
 - D.G.R.L n. 2649 del 18/05/1999;
 - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni, e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

- *Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;*
- *D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003.*

Prescrizioni di carattere vegetazionale di tipo generale:

- *siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Biol. Claudio Carboni;*
- *sia valutata la possibilità di creare "corridoi biologici" tra le aree da edificare ed i territori circostanti privi di insediamenti con particolare riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali;*
- *nelle aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze dell'edificato, si propone se possibile l'attuazione della tecnica del "pre-verdissement" che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;*
- *tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, fasce frangivento dovranno per quanto possibile essere salvaguardati ed in alcuni casi implementati con nuovi impianti, con particolare riferimento alle fasce frangivento, in considerazione delle molteplici funzioni che svolgono;*
- *la vegetazione ripariale dovrà essere oggetto di particolare attenzione e laddove siano previsti interventi migliorativi dovranno essere osservate le indicazioni contenute nella D.G.R. 4340 del 28/5/1996 che prevedono l'utilizzo di tecniche di Ingegneria Naturalistica;*
- *in generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze;*
- *In generale dovranno essere salvaguardate tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti;*
- *nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margini del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;*
- *si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale.*

Prescrizioni di carattere vegetazionale di tipo specifico:

- *Località Pratoni del Vivaro: evitare interferenze con aree boscate ed abbattimento di essenze arboree, nel caso di impianti di nuove essenze arbustive ed arboree evitare di introdurre elementi estranei alla flora locale vista la vicinanza ad un'area SIC;*
- *Località (scheda tav. 3 pag. 19 relazione vegetazionale): tutela della vegetazione boschiva e dei singoli individui arborei maturi.*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Esprime

PARERE NEGATIVO

- per tutte le aree classificate come "Aree non idonee" (Aree colorate in rosso), "Aree vincolate in corso di deperimetrazione" (Aree colorate in rosso con cerchio bianco), "Aree gravate da vincolo P.S.A.I." (Aree colorate in rosso con cerchio nero), "Aree esondabili" (Aree colorate in giallo), nell'elaborato "Indagini supplementari di dettaglio" e nell'elaborato "Indagini supplementari di dettaglio - Allegati cartografici" a firma del Geol. Gianlorenzo Manelli, in quanto considerate aree di tutela assoluta, aree instabili, zone sottoposte a vincoli e aree classificate come esondabili, e per tutte le zone tratteggiate di rosso ed aggiunte nell'elaborato "Indagini supplementari di dettaglio"; Allegati cartografici "Capitolo "Idoneità territoriale" in quanto considerate ad alto rischio geologico, geomorfologico, idrologico o idrogeologico;
- per tutte le aree classificate come "Aree ad idoneità limitata" (Aree colorate in blu) nell'elaborato "Indagini supplementari di dettaglio" e nell'elaborato "Indagini supplementari di dettaglio - Allegati cartografici" a firma del Geol. Gianlorenzo Manelli, in quanto aree nelle quali si ha bisogno di approfondite indagini idrogeomorfologiche e geotecniche, non svolte nel presente lavoro, in quanto interessano terreni ritenuti plastici o acclivi, le zone in erosione o idrogeologicamente sensibili e le aree di rispetto delle fonti di approvvigionamento idropotabile destinate al consumo umano;
- per tutte le aree classificate come "Aree ad idoneità condizionata" (Aree colorate in verde) nell'elaborato "Indagini supplementari di dettaglio" e nell'elaborato "Indagini supplementari di dettaglio - Allegati cartografici" a firma del Geol. Gianlorenzo Manelli, in quanto aree che insistono su di un substrato poco coesivo, per le quali si ha bisogno di approfondite indagini di tipo geotecnico, non svolte nel presente lavoro, e che bordano le aste del reticolo fluviale e rappresentano le fasce di rispetto a tutela dei corsi d'acqua;
- per tutte le strade di progetto, il cui tracciato è esclusivamente indicativo (colore arancione sulle Tavola 8, Tavola 9 e Tavola 10); tale parere negativo potrà essere rivisto solo una volta che si predisporranno idonei progetti per ogni singolo tracciato accompagnato da relazioni geologiche redatte ai sensi D.G.R.L. 2649/99.

(...)

In merito al parere geologico e vegetazionale occorre svolgere alcune considerazioni.

Il parere geologico e vegetazionale della Direzione Ambiente è stato rilasciato in data successiva all'adozione della Variante in esame, determinando rispetto alle previsioni urbanistiche, la seguente situazione:

Tav. n. 9 – A1 – Zonizzazione Sud

Emergono alcune incompatibilità delle nuove previsioni urbanistiche rispetto a quanto prescritto dal parere geologico e vegetazionale sopra citato. In particolare:



REGIONE LAZIO

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



- l'intera previsione di zona D1, ricadente nelle fasce di rispetto del fosso "Carano" all'incrocio di Via delle Muracce, Via Carano, all'altezza di Torre di Lazzaria.
- Parte dell'area fieristica "F", su Via Solenera, a ridosso della Via Appia Antica.
- Parte della zona D1 ricadente nella fascia di rispetto dell'Appia Sud.
- Tutte le zone "L" di recupero urbanistico che si collocano nei perimetri individuati dalle tavole indicate nel citato parere geologico con colore verde, coincidenti sostanzialmente con le fasce di rispetto di alcuni corsi d'acqua ancorché vincolati paesaggisticamente.
- Su Via Nettuno, all'interno delle fasce di rispetto del corso d'acqua vincolato denominato "Fosso di Valle Abate", in zona D2, vengono stralciate alcune aree parzialmente edificate.

Tav. n. 8 – A1 – Zonizzazione Nord

Si rilevano notevoli contrasti tra le previsioni urbanistiche e le inidoneità geologiche riscontrate dal parere geologico il quale, nell'esprimere per alcune di queste aree un parere negativo le differenzia con diversi colori, come riportato appunto nel parere stesso.

In sintesi, le aree classificate come "aree non idonee" (aree colorate in rosso), "aree vincolate in corso di deperimetrazione" (aree colorate in rosso con cerchio bianco), "aree gravate da vincolo P.S.A.I." (aree colorate in rosso con cerchio nero), "aree esondabili" (aree colorate in giallo), oltre a quelle tratteggiate in rosso, considerate a rischio geologico, geomorfologico o idrogeologico, le quali sono inibite a qualsiasi trasformazione.

In particolare molte di queste aree interessano in maniera puntuale, sparse nel territorio, zone "L" di recupero; zone "G6" Verde privato diffuso; zone "B3" Completamento; zone "D1" Produttive; zone "M3" Direzionale misto residenziale; zone "C" Espansione residenziale.

Al riguardo, per l'esatta individuazione delle stesse, si rimanda alle tavole allegata al parere geologico e vegetazionale sopra riportato.

Nelle tavole e nel parere vengono inoltre individuate le seguenti ulteriori zone: "Aree ad idoneità condizionata" (aree colorate in verde) e "Aree ad idoneità limitata" (aree colorate in blu).

Le prime coincidono sostanzialmente per la maggiore estensione con la fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo fluviale, mentre le seconde interessano vaste aree peraltro fortemente edificate e compromesse.

All'interno delle stesse sono previste delle zone "C1" Espansione residenziale; zone "M5" Turistiche-Attrezzature sportive; zone "G6" Verde privato diffuso; zone "B3" Completamento, zona "A"; zona "M3" Direzionale misto residenziale; zone parzialmente edificate come la zona "C1" o totalmente edificate come la zona "A", ma anche l'attuale cimitero ed alcuni servizi esistenti.

Il citato parere riporta:

(...) *...in quanto aree nelle quali si ha bisogno di approfondire indagini idrogeomorfologiche e geotecniche, non svolte nel presente lavoro....* (...)

Si ritiene che le aree così perimetrare, con particolare riferimento a quelle in blu ed in verde, attualmente non trasformabili per gli aspetti sopra elencati, siano oggetto, come previsto nel citato parere, di opportune e approfondite indagini al fine di consentirne una valutazione urbanistica definita.



REGIONE LAZIO

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

Occorre inoltre segnalare che il Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale ha adottato in data 02.10.2002 il Piano d'assetto idrogeologico (P.A.I.) il cui regime di salvaguardia è intervenuto a decorrere dal 5.03.2002. Tale Piano ha sostituito il precedente Piano denominato P.S.A.I. Dall'esame dello stesso si rilevano sostanziali diversità e mancate corrispondenze con le tavole di riferimento allegate al citato parere geologico.

L'A.C., nelle more della deliberazione di controdeduzione della variante generale deve acquisire, dopo opportune ed approfondite indagini, idrogeomorfologiche e geotecniche, ulteriore parere integrativo della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile.

Infine, nel parere si dà una valutazione negativa della viabilità di progetto in quanto il tracciato è ritenuto esclusivamente indicativo (color arancione sulle tavv. 8, 9 e 10).

Cfr (...) tale parere negativo potrà essere rivisto solo una volta che si predisporranno idonei progetti per ogni singolo tracciato accompagnato da relazioni geologiche redatte ai sensi della D.G.R.L. n. 2649/99 (...).

Anche per questo aspetto valgono le considerazioni sopra riportate.

7. PARERE USL

Con nota n. 1138 del 28.10.2003 l'Azienda USL RM H5 ha espresso il proprio parere ai sensi della L.R. n. 52/80 che così riporta:

(...)

si esprime parere preventivo favorevole di massima a condizione che:

- 1) *Rispetti il D.Lgs 152/99 e successivo 258/00 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento.." in particolare in tutto il territorio venga assicurato un idoneo sistema di raccolta, convogliamento e trattamento delle acque reflue favorendo, dove possibile, un sistema di smaltimento unico e perseguendo l'obiettivo di qualità del citato decreto;*
- 2) *Venga garantito un adeguamento del fabbisogno idrico in relazione allo sviluppo demografico delle zone, rispettando il D.P.R. 236/88 "Concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano" salvo modifiche e integrazioni oltre a quanto previsto dall'art. 21 del D.Lgs. 258/00 che disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano;*
- 3) *Rispetti il D.P.R. 285/90 "Regolamento di polizia mortuaria" e seguenti normative in particolare l'art. 57 ("zone di rispetto..").*

Si prende atto che è intendimento di codesta amministrazione di limitare nel centro urbano la presenza di attività commerciali e del terziario al fabbisogno abitativo, con l'occasione si consiglia



REGIONE LAZIO

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



di valutare la possibilità di favorire la delocalizzazione di attività nocive e moleste allo scopo di migliorare la qualità della vita dei residenti.

Riguardo all'art. 18.3 "Sottozona E3: Aree Agricole Intensive" si ritiene che stalle, porcilaie e ovili, intesi come particolari annessi al bisogno della casa rurale, vengano posti alla massima distanza possibile dalla abitazione principale e da quelle circostanti e comunque vengano adottati ogni utile accorgimento tecnico per evitare disturbo e nocimento alla salute del vicinato, fermo restando il rispetto delle norme specifiche di settore e quanto previsto dagli art. 216 e 217 del T.U.L.L.SS.

Si coglie l'occasione per ricordare gli adempimenti che il Comune dovrà rispettare in tema di inquinamento acustico (Legge quadro 447/95 e L.R. 18/01).

Restano ferme tutte le norme e regolamenti previsti nelle materie specifiche.

(...)

Al riguardo l'A.C. dovrà adottare il Piano di rilevamento e di zonizzazione acustica ai sensi della legge regionale n. 18/01.

8. PARERE PARCO DEI CASTELLI ROMANI

Con nota n. 2449 del 07.06.2004, il Parco Regionale dei Castelli ha trasmesso il N.O. preventivo ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 49/97.

Il citato parere conclude:

(...)

..... La Variante al P.R.G. pur caratterizzata da vuoti conoscitivi alquanto marcati dello stato reale del territorio, da contraddittorie modalità di applicazione dei dispositivi tecnico-progettuali e normativi previsti, spesso in contrasto con inderogabili disposizioni di legge in vigore, può essere approvata – per quanto riguarda l'Ente Parco Regionale dei Castelli Romani – nel rispetto delle condizioni modificative espresse nel presente Parere, tutte finalizzate alla tutela ambientale di un territorio di elevato pregio quale risulta essere Velletri.

(...)

Le considerazioni e le valutazioni svolte nel parere sono state esaminate in sede di istruttoria.

In particolare l'Ente Parco, in applicazione dell'art. 20 del Piano di Assetto ha richiesto che le N.T.A. della variante si adeguino al citato art. 20 (...) Nelle zone nelle quali sono attivate le procedure per il recupero dell'abusivismo descritte dalla L. 47/85, e le Varianti Speciali che ne derivano dovranno essere integrate dalle Amministrazioni Comunali con un piano di restauro dell'ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti ... (...).

Per l'art. 6 bis della L.R. 28/80 (...) occorre adeguare le N.T.A. della Variante generale, con riferimento alle zone "L" di recupero urbanistico, a quanto disposto dall'art. 6 bis sopra citato ed in particolare "per i lotti liberi interclusi, di superficie non superiore ai 1.500 mq, che per la loro limitata estensione non siano suscettibili ad essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, le



REGIONE LAZIO

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

norme di attuazione della variante possono prevedere la possibilità della loro edificazione ai fini esclusivamente abitativi prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (...).

9. VERIFICA COMPATIBILITÀ PAESISTICA

Premessa

Le previsioni urbanistiche contenute nella variante solo in parte tengono conto della specifica normativa paesistica finalizzata alla tutela e salvaguardia delle aree vincolate che interessano il territorio comunale.

Il P.T.P. n. 9 – Castelli Romani – pubblicato sul BURL del 30.10.1999, a seguito della deliberazione della G.R. n. 4480 del 30.07.1999, ai sensi dell'art. 20, 2° comma della L.R. n. 24/98, disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

Una parte del territorio del Comune di Velletri, risulta vincolato paesisticamente a seguito del D.M. 24.04.1950 che individua il Comprensorio di Monte Cavo, del D.M. 14.02.1959 relativamente al Comprensorio di Monte Artemisio.

All'interno di tali invasi, vincolati ai sensi dell'ex legge 1497/39, si colloca parte dell'area più vasta del Parco Regionale dei Castelli Romani; Parco istituito con legge regionale n. 2/84 e successivamente modificato ed integrato con la L.R. n. 64/84.

Il Parco suburbano dei Castelli Romani è stato poi riconfermato dalla Legge Regionale n. 29/97.

Con deliberazione del Commissario Straordinario del Parco n. 1 del 31.03.1998 è stato adottato il Piano d'assetto del Parco dei Castelli che non risulta a tutt'oggi approvato dalla Regione.

In attesa di tale approvazione si applicano, come stabilito dall'art. 7, comma 2, del P.T.P. n. 9 sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi (art. 8 della L.R. n. 29/77), sia la normativa relativa alla classificazione delle aree ove previsto dal Piano Territoriale Paesistico stesso; in caso contrario prevale la più restrittiva.

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

(...) ai sensi dell'art. 25, comma 2, della L. 06.12.1991, n. 394 i piani delle aree naturali protetti di cui all'art. 26 della Legge Regionale 06.10.1997, n. 29, hanno valore anche di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituiscono i piani paesistici e i piani territoriali e urbanistici di qualsiasi livello.

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



REGIONE LAZIO

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



Il punto 5 dell'art. 9 della L.R. n. 24/98, stabilisce fra l'altro:

(...) Nei territori di cui al comma 2, nelle more dell'approvazione dei piani delle aree naturali protette, si applicano sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi generali, sia la normativa relativa alle classificazioni per zone delle aree ove prevista dai P.T.P. e dal P.T.R.G.; in caso di contrasto prevale la più restrittiva. (...)

Sul territorio del Comune di Velletri sono inoltre presenti n. 9 corsi d'acqua denominati "Fosso dei Prefetti o di San Gennaro": C058-0325, "Fosso Carano": C058-0320, "Fosso Civitana": C058-0281, "Fiume Astura o di Conga" e "Fosso della Crocetta o di Forma del Dove": C058-0319, "Fosso di Valle Abate" parte iniziale declassificata adiacente al centro abitato: C058-0326, "Fosso Maschero o delle Congiunte o Fosso di Cisterna": C058-0328, "Fosso dell'Acqua Palomba": C058-0353, "Torrente Teppia": C058-0329, "Fosso di Femmina Morta": C058-0327, iscritti nell'elenco delle Acque Pubbliche che attraversano il territorio comunale e per la tutela dei quali trova applicazione l'art. 7 della L.R. n. 24/98.

Perimetrazione delle aree ricadenti nel Parco Regionale dei Castelli

Occorre innanzitutto rilevare il differente limite, riguardante il territorio del Comune di Velletri, che delimita il perimetro del Parco come individuato con la legge regionale n. 2/84, istitutiva del Parco stesso, rispetto al limite individuato dal Piano d'Assetto del Parco, adottato dal Commissario straordinario con la citata deliberazione n. 1/98.

Al riguardo, il TAR del Lazio, Sez. I^o, con sentenza n. 49/2000 in merito all'adozione del perimetro definitivo si è così pronunciato:

(...) L'adozione del perimetro definitivo, in virtù della speciale delega prevista dalla legge istitutiva, produce, dunque, solo il limitato effetto di rendere applicabile anche alle nove aree, fino alla approvazione regionale, le norme di salvaguardia previste dalla legge istitutiva (...). Cfr. pag. 16 Sentenza TAR Lazio.

In relazione a quanto precede, all'interno delle aree protette sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per le zone "A" e quelli delle zone "B" dell'art. 8 della citata Legge regionale n. 29/97.

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 24/98 la normativa sia paesistica che urbanistica delle aree vincolate, ricomprese nel perimetro provvisorio del Parco Regionale dei Castelli, come individuato per legge, che il P.T.P. n. 9 classifica come zona 8; zona 14; zona 7; zona 11; zona 6; zona 12, deve tenere conto delle citate "Misure di salvaguardia" contenute nell'art. 8 della L.R. n. 29/97 per la parte in cui tale normativa risulti più restrittiva rispetto a quella del P.T.P. n. 9.

Le eventuali varianti urbanistiche introdotte per aree con originaria destinazione agricola non risultano ammissibili, ad esclusione del recupero urbanistico ai sensi della L. 47/85, ove ammesso dalla specifica norma di tutela, se non in contrasto con le misure di salvaguardia della legge n. 29/97.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Per le restanti aree vincolate paesisticamente (delimitate a nord dalla ferrovia Roma-Velletri e dalla strada che in loc. Casabarbi si collega in prossimità di Porta Romana con la strada statale Ariana direzione Lariano fino al confine comunale), e per tutti i beni diffusi di cui alla ex legge n. 431/85, trova naturalmente applicazione la normativa del P.T.P. n. 9 e le previsioni urbanistiche, in quanto compatibili con il grado di tutela da queste ultime previsto.

Nelle aree vincolate, il P.T.P. n. 9 prevede le seguenti classificazioni:

ZONA 1 – centri storici (art. 17 nelle NTA. del P.T.P.)

In tale zona è ricompresa la totalità del centro storico del Comune di Velletri; coincide con la perimetrazione della zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G. la cui compatibilità paesistica risulta assicurata.

ZONA 2 - aree edificate sature e di completamento (art. 18 delle NTA. del P.T.P.)

L'art. 18 stabilisce:

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

All'interno della zona 2 del P.T.P. troviamo le seguenti nuove destinazioni urbanistiche:

- A1 - centro storico
- B1 - conservazione tipologica
- B2 - completamento
- B3 - completamento
- B4 - completamento
- C1 - espansione residenziale di iniziativa privata
- G2.1 - parco privato
- V - verde pubblico attrezzato
- Zona F - servizi (cimitero – religiosi – parcheggio – stazione)
- G4 - verde privato

Non tutte le nuove destinazioni urbanistiche coincidono con quelle del vigente P.R.G.. Per tali zone, in applicazione dell'art. 27 *bis* della legge Regionale n. 24/98, ad esclusione delle zone attualmente agricole, la variante urbanistica risulta consentita compatibilmente con le eventuali prescrizioni contenute nella specifica normativa del P.T.P. n. 9.

ZONA 3 – zone agricole con rilevante valore paesistico ambientale (art.19 delle NTA. del PTP)

L'art. 19 stabilisce:



REGIONE LAZIO

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

(...) in queste zone il Piano Paesistico ammette un rapporto di copertura (mq/mq) non superiore ad un metro quadrato per ettaro (...).

All'interno di tale classificazione, la variante generale prevede le seguenti nuove destinazioni urbanistiche:

- Zona G6 - verde privato diffuso
- Zona L - recupero urbanistico

L'attuale destinazione, prevista nel vigente P.R.G. è quella di zona C1 –residenziale estensiva.

In questo caso la norma di tutela non rimanda alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti se non per i (...) progetti di opere pubbliche o derivanti da piani attuativi per gli insediamenti produttivi previsti dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti e non ancora realizzati dovranno essere corredati dal SIP di cui agli art. 69 e 70 delle presenti norme. (...).

In relazione a quanto precede, le nuove previsioni urbanistiche non coincidenti con la vigente zona C1, introdotte con la variante, risultano inammissibili in relazione all'esistente contrasto con le norme di tutela paesaggistica. Tali aree assumeranno, pertanto, la destinazione "E" – agricola.

ZONA 7 – zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, non ordinato (Art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.).

L'art. 23 stabilisce:

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

All'interno di tale classificazione, che nel rispetto degli art. 39 del P.T.P. n. 9 assume l'ulteriore specificazione di zona 7.1; 7.8; 7.9; 7.11; 7.12, la variante generale prevede le seguenti nuove destinazioni urbanistiche.

- Zona G1 - parco privato vincolato
- Zona G2.1 - parco privato
- Zona G2.2 - parco privato
- Zona G5 - verde privato organizzato (sportivo)
- Zona G6 - verde privato diffuso
- Zona L - recupero urbanistico
- Zona M5 - turistico alberghiera
- Zona C2 - espansione residenziale e commerciale
- Zona D1 - area per attività artigianali di servizio e commerciali
- Zona F - servizi pubblici e privati



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Il vigente P.R.G. oltre alla viabilità e alle relative fasce di rispetto, prevede prevalentemente per tale ambito la destinazione di zona agricola frammista alla zona residenziale estensiva C1.

In relazione al contenuto dalla norma di tutela sopra descritta le varianti urbanistiche introdotte non risultano paesisticamente ammissibili, ad esclusione delle zone attualmente C1 e alle zone "L" di recupero urbanistico in quanto è proprio la norma di tutela che consente, con il richiamo alla L. 47/85, il recupero delle zone già compromesse, nonché per le nuove destinazioni urbanistiche coincidenti con quelle del vigente P.R.G. o comunque con destinazione diversa da quella agricola. Per tali zone, in applicazione dell'art. 27 bis della L.R. n. 24/98 la variante risulta consentita.

Per tutte le aree compresa le zona "L" con diverse destinazioni urbanistiche che ricadono nella fasce di rispetto nei corsi d'acqua pubblica elencati in precedenza, la variante urbanistica allo stato non risulta ammissibile fatto salvo naturalmente quanto disposto dal comma 11 dell'art.7 della L.R. n. 24/98.

Le diverse destinazioni urbanistiche non compatibili paesisticamente devono essere classificate come zone agricole "E".

ZONA 8 – zone boscate non compromesse (art. 24 del P.T.P. n. 9)

L'art. 24 rimanda alle modalità di tutela contenute nell'art. 8, riconfermate dall'art. 10 (protezione zone boscate) della L.R. n. 24/98.

All'interno di tale zona la variante prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

- E1 - agricola boscata
- E4 - agricola speciale
- F - servizi pubblici e privati
- M5 - turistico alberghiera

Anche in tale zona la destinazione urbanistica vigente prevede zone agricole "E" e le residenziali "C1".

Le nuove previsioni urbanistiche diverse dalle zone agricole esistenti non risultano pertanto ammissibili. Le stesse dovranno pertanto essere stralciate e ricondotte alle originarie destinazioni "E" - agricola.

ZONA 12 – fasce di rimboschimento lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Le fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblici sono normate dall'art. 7 della L.R. n. 24/98. In particolare per i tratti, come in questo caso, interessati dalla sovrapposizione del vincolo relativo al corso d'acqua e dalla presenza di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39 ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della citata Legge Regionale, si applicano entrambe le norme se compatibili, in caso di contrasto, prevale la più restrittiva.

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

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



Conseguentemente le previsioni di zona "L" – recupero urbanistico, zona "D" – attività produttive artigianali, industriali e commerciali, di zona "F" – servizi, zona "G6" - verde privato diffuso, non risultano ammissibili. Tali zone assumeranno pertanto la destinazione "E" - agricola.

Le diverse destinazioni urbanistiche costituite soprattutto dalle zone "L" di recupero urbanistico, come già detto in precedenza, ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati non risultano ammissibili; le stesse devono, pertanto, rimanere agricole.

CONSIDERATO

Come più volte ribadito, molte delle previsioni urbanistiche introdotte con la variante generale, in relazione alla incompatibilità paesistica, non possono trovare attuazione.

Il dimensionamento abitativo complessivo è pertanto rivisto in termini di cubature realizzabili.

Attraverso tale revisione la cubatura in incremento contenuta nella variante è ridotta di circa $\frac{1}{4}$ corrispondente a 6.000 abitanti circa. **In sede di controdeduzione l'A.C. deve quantificare in maniera puntuale tale quantità.**

Dall'esame della normativa e delle tavole del vigente P.R.G. si constata l'evidente limite di una pianificazione urbanistica adottata da oltre 35 anni. In particolare emerge la incertezza, soprattutto grafica, dei perimetri che individuano al di fuori delle classificazioni del centro urbano, appunto le zone extraurbane definite come agricole-residenziali "C1" ed agricole "E".

I parametri edilizi, in particolare nella zona C1, pari a 0,10 mc/mq, con lotti minimi da 5.000 mq hanno determinato il proliferare di abitazioni residenziali indistintamente su tutto il territorio Comunale frammiste alle zone agricole la cui stima in termini volumetrici non risulta accertata, ma che dai dati indicati nella relazione tecnica determinerebbe un numero di abitanti pari a 27.000.

A queste si aggiungono le zone "L" di recupero le cui perimetrazioni risultano adottate contestualmente alla variante generale in esame e che investono circa 4.243 Ha del territorio comunale.

La perimetrazione risulta adottata precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 7/2004 di modifica della L.R. n. 28/80. L'articolo (norma transitoria) fa salvi i parametri delle varianti speciali adottate antecedentemente alla legge regionale.

Al riguardo la normativa di tali zone, in questo caso è rivista con la presente istruttoria con particolare riferimento agli indici edificatori secondo le modalità contenute nella citata Legge Regionale n. 7 del 13/05/2004. In particolare si richiama il comma 2 dell'art. 1 della Legge sopra citata.

(...) Nei nuclei perimetrali ai sensi dell'art. 1 secondo comma, gli interventi sulle aree inedificate devono essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuano attraverso comparti e comprensori di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) *l'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq;*



REGIONE LAZIO

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

- b) *le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiore al 20 % della nuova cubatura residenziale;*
- c) *il numero di abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati;*
- d) *la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- e) *la nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato;*
- f) *venga allegato allo strumento urbanistico attuativo uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei vari interventi all'interno del contesto urbano esistente. (...)*

L'A.C., nel redigere la variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, dovrà tener conto dei parametri sopra indicati.

La Variante Speciale, estesa agli ambiti dei nuclei spontaneamente sorti, già perimetrati, in quanto compatibili con le norme di tutela, dovrà essere adottata ai sensi della L.R. n. 28/80, nelle more della deliberazione di controdeduzione della Variante Generale al P.R.G.; tale variante può tener conto, per il suo dimensionamento, degli eventuali pesi insediativi derivanti dagli stralci intervenuti, a seguito dei contrasti con il P.T.P. vigente e con la tutela delle aree naturali protette.

Per quanto riguarda le nuove previsioni urbanistiche, queste confermano la tendenza al contenimento della espansione a nord ed ad ovest del nucleo urbano, rivelandosi come valore positivo per scongiurare il soffocamento, mentre le espansioni residenziali prescelte a sud lungo l'asse Oberdan ed a est sulle direttrici per Lariano confermano il modello di espansione bidirezionale del vigente P.R.G. che sostanzialmente rispecchia la naturale vocazione di crescita della città. A supporto di molte delle nuove previsioni urbanistiche è stata prevista una viabilità da realizzarsi sulla sede dell'ex ferrovia Roma-Velletri. La stessa ha una larghezza di oltre 20 mt, mentre nel tratto finale direzione Lariano, la sezione si riduce naturalmente. Al fine di scongiurare fenomeni di congestionamento veicolare è necessario prevedere un ampliamento di tale tratto di adeguata sezione.

La variante riconferma, al di sotto del limite della ferrovia Roma-Velletri, le destinazioni di zona a Servizi di interesse generale "Scuola Militare" e la zona per gli impianti sportivi. La zona residenziale "C" ricompresa fra l'Appia e via Salvo D'Acquisto, assume la nuova destinazione "B3" di completamento, prendendo atto che la sua realizzazione si è verificata nel tempo, in assenza di strumenti attuativi. Da via Salvo D'Acquisto al fosso S. Anatolio, l'originaria zona "C" residenziale diviene zona "B3" di completamento.

Le nuove destinazioni di espansione residenziale "C1", la cui superficie complessiva, compresa la viabilità ed alcune aree di tutela o rispetto, ammonta a circa 74 Ha, sono state così ubicate:

- Un'ampia zona a sud del centro urbano avente una superficie di circa Ha 20,00, ricompresa fra l'Istituto religioso S. Maria d'Orto, a cavallo del corso d'acqua vincolato denominato Fosso



REGIONE LAZIO

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



Carano-Farina, delimitata dalla nuova zona "D", su cui sono presenti diversi edifici industriali artigianali. La stessa, con originaria destinazione C1 agricola-residenziale, risulta in parte già edificata, la sua attuazione è limitata dal rispetto delle prescrizioni contenute nei commi 8), 9) e 10) dell'art. 7 della L.R. 24/98.

- In località Acqua Vivola, a ridosso della circonvallazione, di fronte alla zona già edificata con destinazione B, avente una superficie di circa 8,00 Ha, anch'essa parzialmente edificata.
- Ad est del centro abitato, una zona di limitata estensione, definita fra la strada Via Vecchia di Napoli che costeggia Villa Nicolucci e le zone M4 – Direzionale, anch'essa con originaria destinazione residenziale, avente un'estensione di circa 1,8 Ha.
- In direzione dell'ex ferrovia Roma-Velletri sempre ad est del centro abitato la variante riconferma la zona ex 167, esistente ed edificata, confermandola come zona C1 e ne prevede il suo completamento.
- A ridosso della strada Ariana, nel quadrante nord-est, è presente un'area dell'istituto universitario per l'ecologia, ma parte di tale area ineditata è classificata zona B. Tale destinazione non si ritiene ammissibile urbanisticamente, deve pertanto mantenere l'originaria destinazione agricola.
- Ad est del centro abitato, al confine con il comune di Lariano, in località Quarto Colonna, ricompresa fra la Via Ariana e Via di Cori, a ridosso della fascia di rispetto del corso d'acqua denominato "Fosso dell'Acqua Palomba", è prevista una nuova zona C1 originariamente agricola, avente una superficie di circa 25 Ha. Tale localizzazione non appare urbanisticamente idonea, proprio in quanto va ad aumentare la frammentazione ed il diradamento dell'edificazione sul territorio. Parte della stessa è individuata, nel parere geologico regionale come "Area vincolata in corso di deperimetrazione". Si ritiene pertanto che mantenga l'originaria destinazione agricola "E".
- Infine, è prevista una zona C1 di modesta estensione a nord-ovest del centro abitato a ridosso della S.S. Appia, con originaria destinazione verde privato, ricadente nell'ambito vincolato paesisticamente classificata come zona 2 del P.T.P. n. 9. In presenza, peraltro, di una notevole compromissione edilizia della zona, la nuova destinazione risulta urbanisticamente condivisibile e compatibile con la normativa di tutela. Nel parere geologico, la stessa, è individuata, per una parte, come "Area ad idoneità limitata".

Oltre alle zone C1, la variante generale in esame prevede una nuova zona denominata C2 di espansione residenziale e commerciale, avente una superficie complessiva di 14,7 Ha.

L'intero comprensorio è ubicato in direzione di Lanuvio, su una vasta area ricompresa fra Via di S. Nicola e la ex ferrovia Roma-Velletri, ove è esistente il mercato generale; area con originaria destinazione parte C1 agricola-residenziale e parte zona agricola.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

L'area, anch'essa parzialmente edificata, è interessata dalla presenza del corso d'acqua denominato "Paganico", vincolato paesisticamente in quanto iscritto nell'elenco delle acque pubbliche. Il P.T.P. n. 9 classifica le fasce di rispetto come zona 7; la stessa nel parere geologico è individuata parzialmente come "Area ad idoneità limitata". La variante, sotto l'aspetto paesaggistico risulta ammissibile esclusivamente per la parte con originaria destinazione urbanistica diversa da quella agricola e previa verifica degli aspetti geologici già descritti in precedenza.

La variante introduce una serie di zone "G" con destinazione a "Aree private a Verde" suddivise in:

- G1 - Parco privato vincolato
- G2 - Parco Privato
- G3 - Verde privato
- G4 - Verde privato organizzato
- G6 - Verde privato diffuso.

Tali destinazioni sono collocate a completamento delle aree di risulta fra le diverse destinazioni urbanistiche con particolare riferimento alle zone "L" di recupero.

Nelle zone G2 – Parco Privato, così come nelle zone G4 – Verde Privato, la variante prevede l'edificazione diretta con un rapporto di copertura legato alla superficie fondiaria non stabilito dalla norma stessa, da intendersi riferita pertanto alla singola proprietà.

Le zone G6 – Verde privato diffuso, si collocano a completamento ed integrazione delle zone "L" perimetrate come nuclei abusivi. Anch'esse risultano compromesse da una rada edificazione identificandosi di fatto come insediamenti residenziali estensivi. Per questi ambiti è possibile il riferimento agli indici ed ai parametri disciplinati dall'art. 56 della L.R. n. 38/99 ad esclusione della superficie minima del P.U.A.. La normativa prevista dall'art. 20.6 delle N.T.A. della variante è rivista e modificata con la presente istruttoria.

Per le aree vincolate paesisticamente deve invece applicarsi, come già detto, la norma transitoria della L.R. n. 29/97 e quella del P.T.P. n. 9, per le altre trova applicazione l'art. 20 delle N.T.A. come modificato con la presente istruttoria.

Le zone "D" Attività produttive, Artigianali, Industriali e Commerciali, sono suddivise in:

- D1 - Aree per attività artigianali, di servizio e commerciali
- D2 - Aree per attività industriali ed artigianali di nuovo impianto
- D3 - Aree per fiere, circhi, ecc..

Le zone produttive sono dislocate prevalentemente nella parte sud del territorio comunale, al confine con il Comune di Cisterna di Latina, a ridosso della ferrovia Roma-Napoli e della S.P. Campoleone-Cisterna in direzione S. Palomba. Parte di queste aree ricadono nella fascia di



REGIONE LAZIO

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



rispetto del corso d'acqua vincolato, denominato "Fosso Astura o di Conga e Fosso della Crocetta; altre sono previste a ridosso dell'istituto penitenziario in contrada Lazzaria, al confine con il Comune di Lanuvio.

In tale zona è inoltre prevista una zona a servizi per la stazione ferroviaria della linea Roma-Napoli, integrata con la zona M2 – Direzionale di Sviluppo.

Alla confluenza dei corsi d'acqua denominati Fosso Carano e Fosso Astura o di Conga, al confine con il Comune di Aprilia, è prevista un'ampia zona industriale ed artigianale di nuovo impianto "D2". La maggiore estensione ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua sopra citati.

Il vigente P.R.G., per le aree in esame, prevede una destinazione di zona "D" – Industriale.

La previsione urbanistica è riconfermata dalla variante con una modifica nella distribuzione delle aree. La zona risulta parzialmente edificata con insediamenti industriali proprio al confine con il Comune di Aprilia. Le destinazioni di zona D2 eventualmente variate in ampliamento, che ricadono nella fascia di rispetto dei citati corsi d'acqua, non risultano ammissibili.

Le altre zone D1 – Aree per attività artigianali, di servizio e commerciali, sono dislocate lungo la S.P. Velletri-Nettuno, direzione centro; aree parzialmente edificate e ricadenti per alcuni ambiti nelle fasce di rispetto del corso d'acqua "Fosso di Valle Abate".

La variante riconosce sostanzialmente lo stato di fatto, confermando la distribuzione puntiforme delle attività produttive esistenti. Devono, pertanto, essere escluse le nuove destinazioni D1, assegnate alle aree inedificate, non interessate cioè dalla presenza di edifici ed attività artigianali, di servizio e commerciali esistenti.

In particolare sono previste ampie zone a cavallo e alla destra della S.S. Appia, in direzione centro, che non risultano edificate e che non si ritengono urbanisticamente compatibili; così come non si ritiene compatibile la zona D1 a ridosso della S.S. Ariana sulla destra, direzione Lariano, peraltro parzialmente interessata dalla fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato denominato "Fosso dell'Acqua Palomba" ed individuata nel parere geologico come "Area vincolata in corso di deperimetrazione".

Si ribadisce che tutte le zone "D" di nuova istituzione in variante, rispetto alla originaria destinazione agricola, ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati sono stralciate e ricondotte alla originaria destinazione agricola in quanto incompatibili con la norma di tutela.

La previsione di zona "F" tipo C – Servizi Cimiteriali – a ridosso del corso d'acqua pubblico "Fosso Abate", non risulta compatibile in quanto sia la fascia di rispetto cimiteriale sia parte della zona F ricadono nell'ambito tutelato.

Il previsto "Polo Sanitario", individuato esclusivamente con la sigla "PS", in prossimità della zona F – cimiteriale, non è supportato dalla corrispondente destinazione urbanistica di una specifica area. Lo stesso potrà trovare adeguata collocazione nell'ambito di un progetto da approvare ai sensi della vigente normativa.



REGIONE LAZIO

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

Le zone M costituiscono il complesso degli insediamenti misti (attività direzionali e terziarie e residenze).

Queste aree sono collocate principalmente nel quadrante orientale della città. Si attuano mediante Piani particolareggiati, che dovranno prevedere spazi pubblici per la quota residenziale di 25 mq/ab e per le restanti zone 18 mq/ab.

La zona M1 si identifica sostanzialmente con l'area della ex ferrovia, a ridosso del centro urbano.

La zona M2 – Direzionale di Sviluppo, è collocata fra la prevista area per la stazione ferroviaria Roma-Napoli e la zona Industriale in prossimità dell'istituto penitenziario. Al riguardo si prescrive che l'attuazione della stessa dovrà essere preceduta da specifico parere del Ministero di Grazia e Giustizia relativamente agli aspetti della sicurezza.

Le zone M3 sono collocate prevalentemente ad est del centro abitato, direzione Lariano, in aree pressoché inedificate di supporto ad una viabilità di progetto, interessate parzialmente dal parere geologico come "Aree vincolate in corso di deperimetrazione".

La previsione della residenza per il 40% del volume ammissibile e la collocazione oltre un'ampia zona di verde privato di rispetto dell'edificato, rilancia l'ingiustificata crescita edilizio-residenziale in direzione di Lariano.

Tale area si ritiene non ammissibile conseguentemente con il tratto di viabilità che da Via di Troncavia si ricollega con l'ex sede ferroviaria direzione Lariano.

La normativa delle zone M è stata rivista, in fase istruttoria, con particolare riferimento alla Legge Regionale n. 33/99.

Al riguardo, al fine di assicurare una migliore fruibilità ed accessibilità al centro storico, le zone M4 - Direzionale Mista di Riquilificazione, a ridosso della ex ferrovia Roma-Velletri, dovranno prevedere una adeguata dotazione di parcheggi di livello interquartiere.

Infine, le zone "N" costituiscono gli ambiti ove è prevista la Riquilificazione Urbana, suddivise in N1 con destinazione residenziale ed N2 con destinazione mista direzionale e residenziale. Tali zone sono collocate rispettivamente sulla sinistra e sulla destra del centro storico.

La zona N si attua secondo la normativa delle zone C1 come modificata con la presente istruttoria.

OSSERVAZIONI COMUNALI

A seguito della pubblicazione della deliberazione di Variante Generale al P.R.G. del Consiglio Comunale n. 185 del 28.12.2000, risultano pervenute n. 449 osservazioni, di cui 444 nei termini, che l'A.C. ha controdedotto, ad eccezione della n. 52, della n. 53 e delle 19 pervenute fuori termine, di cui solo n. 14 controdedotte dal Consiglio Comunale, oltre a n. 21 non controdedotte in quanto pervenute oltre la data di adozione della delibera di controdeduzione comunale.

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

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



Le osservazioni controdedotte con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 03.06.2002, sono state così decise:

OSSERVAZIONI NON AMMISSIBILI (N. 182)

Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
9	19024	07-mag-01	MASTRELLA SABRINA
11	19169	08-mag-01	DI FABIO LUCIANO
14	20744	18-mag-01	CIOCCARI GIAMMAURA
20	22983	01-giu-01	SANTOVETTI ANDREA - FILIPPO
34	24275	08-giu-01	BOLOGNA SILVANA
40	24307	08-giu-01	CASTELLANO ANDREA
42	24378	08-giu-01	QUATTROCCHI FAUSTO
46	24505	11-giu-01	TAGLIONI UMBERTO
48	24655	12-giu-01	VENDITTO BERNARDINO
50	24732	12-giu-01	ANTONELLI ANTONIO
56	24899	12-giu-01	BERDINI PIERINA
58	24600	11-giu-01	GIAMMATTEO NATALE
60	24602	11-giu-01	GIAMMATTEO NATALE
68	25101	13-giu-01	PONTECORVI EMILIA
69	25112	12-giu-01	QUATTROCCHI GIULIANO
71	25114	13-giu-01	GATTI PAOLO
79	25185	13-giu-01	MADDALENA DEI
83	25190	13-giu-01	CINELLI WERNER
84	25191	13-giu-01	GAZZABIN BARBARA
85	25192	13-giu-01	GAZZABIN BARBARA
86	25193	13-giu-01	DIALUCE MASSIMO
87	25194	13-giu-01	DI MEO DONATELLA
88	25195	13-giu-01	GIORGI LUCIANO
90	25223	13-giu-01	SCATAMACCHIA STEFANO
91	25224	13-giu-01	ANTONELLO CATALDI
92	25225	13-giu-01	CANDIDI ANNA
102	25543	14-giu-01	MAMMUCARI LICURGO
103	25545	14-giu-01	MAMMUCARI LICURGO
104	25548	14-giu-01	MAMMUCARI LICURGO
112	25565	14-giu-01	PAGLIEI FABIA - ANTONIO - ALESSANDRO - BARBARA
115	25568	14-giu-01	PAGLIA AMERICO



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
118	25578	15-giu-01	GIANNINI VERA
120	25582	15-giu-01	CHIARELLO MARIELLA
121	25584	15-giu-01	LE PERA MARIO
122	25587	15-giu-01	COMITATO DI QUARTIERE "SAN GIOVANNI BATTISTA"
126	25594	15-giu-01	MARINELLI GIULIANA
137	25777	18-giu-01	SERVADIO ENRICO
140	25784	18-giu-01	SERVADIO MARCO
141	25787	18-giu-01	SERVADIO MONIA
142	25190	18-giu-01	SERVADIO FEDERICA
144	25794	18-giu-01	NANNI MARCO
148	25803	18-giu-01	BAGAGLINI ENZO
149	25805	18-giu-01	SCOTTI LIONELLO
150	25807	18-giu-01	PARTITO DEI COMUNISTI ITALIANI
152	25812	18-giu-01	PARTITO DEI COMUNISTI ITALIANI
156	25816	18-giu-01	MAGGIORE GIANFRANCO
161	25826	18-giu-01	SAMBUCCI CARLO
164	25829	18-giu-01	PARTITO DI RIFONDAZIONE COMUNISTA
165	25830	18-giu-01	SCATAMACCHIA STEFANO
166	25831	18-giu-01	SCATAMACCHIA STEFANO
167	25832	18-giu-01	SOCIETA' TECNICOEDIL S.p.A.
170	22581	31-mag-01	CITTADINI DI VIA ACQUAVIVOLA E CARBONARA
172	24738	12-giu-01	ANTONELLI GIANCARLO
177	25842	18-giu-01	FA.CE. SRL
187	25859	18-giu-01	SOC. METROPOLIS SERVICE UNIT ROMA
193	25870	18-giu-01	ROSSETTI BRUNA
195	25874	18-giu-01	D'ANNIBALE CESARE
197	25879	18-giu-01	BASILE AGNESE
199	25884	18-giu-01	SOCIETA' CENTRO SPORTIVO VELITERNO
201	25887	18-giu-01	SPADARO ORESTE
202	25890	18-giu-01	FALLONI EMILIA TERESA
204	25894	18-giu-01	SCOTTI GIORGIO
208	25902	18-giu-01	TRECAPELLI GIANCARLO
209	25904	18-giu-01	MIGNIUCCI FRANCO
210	25908	18-giu-01	MIGNIUCCI RICCARDO
211	25916	18-giu-01	BIANCHINI GIUSEPPE
212	25920	18-giu-01	VWF, LEGA AMBIENTE, ITALIA NOSTRA, ECC.
216	25932	18-giu-01	VICARIO SANDRO
218	25934	18-giu-01	ALTRINI PAOLO
219	25936	18-giu-01	SPADARO RITA
220	25938	18-giu-01	ZAMPONI FRANCA
221	25940	18-giu-01	INTILI JAMES
222	25941	18-giu-01	ZAMPONI EGIDIO
223	25943	18-giu-01	LATINI MASSIMILIANO
225	25945	18-giu-01	PACE ELIO



Osservazione N°	Prof n°	del	Nominativo
228	25950	18-giu-01	SOC. FINGIEMME SRL
230	25955	18-giu-01	CIARLA ELVIRA
243	26266	19-giu-01	SPINARDI EMILIA
244	26268	19-giu-01	ARGENTI WANDA
245	26270	19-giu-01	LUDOVISI ALBERTO
247	26274	19-giu-01	SOC. RANA 2 - NORVETI UMBERTO
249	26278	19-giu-01	MONSIGNORE ANDREA ERBA - DIOCESI VELLETRI-SEGNI
254	26289	19-giu-01	COLAZINGARI ALBERTO
255	26291	19-giu-01	CASA DI CURA MADONNA DELLE GRAZIE - ILARDI M.
256	26293	19-giu-01	BARBETTA GIULIA
257	26294	19-giu-01	FANGUCCI GIOVANNI
258	26295	19-giu-01	SAVO ENZO
262	26301	19-giu-01	CIROTTI VITTORIO
263	26303	19-giu-01	PRIORI LAURA
265	26308	19-giu-01	PRIORI ANTONIA
266	26309	19-giu-01	MARIA TERESA NORERO
267	26310	19-giu-01	LIBERATI NELLO
268	26312	19-giu-01	MONTAGNA ANNA MARIA
269	26313	19-giu-01	NAPOLI ROSA
274	26318	19-giu-01	BAGAGLINI NELLO
278	26325	19-giu-01	NARDINI SERGIO
279	26329	19-giu-01	GIORGI ALBERTO
280	26330	19-giu-01	DI PIETRO MARA
286	26356	19-giu-01	CORSETTI CALLISTO
287	26358	19-giu-01	BIANCHINI PAOLO
288	26360	19-giu-01	SCIFONI ELIO
290	26363	19-giu-01	OTTAVIANI GIOVANNA
296	26371	19-giu-01	RINALDI GIUSEPPE
301	26376	19-giu-01	NOTO SILVIA
302	26377	19-giu-01	PACE CLARA
303	26379	19-giu-01	MASTROSTEFANO UMBERTO
305	26380	19-giu-01	CONDOMINIO RESID. VIA S. D'ACQUISTO
307	26381	19-giu-01	FRISENNA ANTONIA
313	26396	19-giu-01	NOTO FRANCESCO
314	26399	19-giu-01	D'ELETTO LUCIO
315	26389	19-giu-01	ACCIARI GIANLUCA
316	26401	19-giu-01	ZAOTTINI ROSALBA
319	26405	19-giu-01	FELICI CRISTINA
321	26411	19-giu-01	BAGAGLINI NINO
322	26414	19-giu-01	LEONI GIUSEPPINA
323	26416	19-giu-01	CASTAGNA MASSIMO
325	26420	19-giu-01	MARTINI LAURA
330	26426	19-giu-01	SCOTTI PAOLO
332	26428	19-giu-01	DE FALCO ANNA
333	26430	19-giu-01	ANTONETTI MARISA
334	26432	19-giu-01	VITALE MASSIMO



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
335	26433	19-giu-01	QUATTROCCHI ALBERTO
336	26436	19-giu-01	BASILE FULVIO
338	26485	19-giu-01	ALESSANDRI ANTONELLA
339	26486	19-giu-01	MARIA PASSAQUINDICI
342	26489	19-giu-01	MANFRELOTTI ANTONELLA
343	26490	19-giu-01	AMICI SANTINO
348	26495	19-giu-01	GASBARRI ALVARO
349	26496	19-giu-01	SOC. KAMACIAN - CASANOVA GABRIELLA
350	26497	19-giu-01	SOC. EDILARIANO - COLASANTI ARNALDO
351	26498	19-giu-01	MENTA MARCO
355	26502	19-giu-01	CIARLA EMANUELA
359	26507	19-giu-01	BAGAGLINI NINO
360	26517	19-giu-01	ROCCASECCA GIORGIO
362	26519	19-giu-01	DI FABIO GIANNI
363	26520	19-giu-01	ABITANTI LOC. TA' FAIOLA
364	26521	19-giu-01	PULCINI TERESA
365	26522	19-giu-01	MAMMUCARI ROMOLO
366	26523	19-giu-01	MAMMUCARI LIVIO
367	26524	19-giu-01	MAMMUCARI MAFALDA
368	26525	19-giu-01	MAMMUCARI IVAN
370	26527	19-giu-01	SUOR AURORA SECO DE HERRERA
377	26534	19-giu-01	AMBROSETTI LANFRANCO
379	26536	19-giu-01	PARTITO COMUNISTI ITALIANI - DE ANGELIS DANTE
380	26537	19-giu-01	PARTITO COMUNISTI ITALIANI - DE ANGELIS DANTE
382	26516	19-giu-01	DI FABIO ANTONIO
383	26515	19-giu-01	CAVALLINI ANNA MARIA
384	26514	19-giu-01	CRISTAUDO MARIA MORENA
385	26513	19-giu-01	CAVALLINI MARIA
386	26511	19-giu-01	GRATTA ALVARO
390	26509	19-giu-01	SPADA MONICA
391	26508	19-giu-01	LOMMI MARIO
395	26809	20-giu-01	CUCUZZA GIOVANNI
396	26811	20-giu-01	BAGAGLINI AURELIA
397	26813	20-giu-01	VENTURINI FRANCESCO
398	26816	20-giu-01	PALUMBO ELISABETTA
401	26820	20-giu-01	LUCARELLI MASSIMO
404	26792	20-giu-01	FILIPPI ROBERTO
407	26796	20-giu-01	CUGINI ALFREDO
409	26799	20-giu-01	BORRI MARIO
412	26805	20-giu-01	PIZZICANNELLA UGO
413	26782	20-giu-01	LEONI SPARTACO
415	26784	20-giu-01	LEONI ALBA
416	26785	20-giu-01	COSTANTINI ANGELA
417	26787	20-giu-01	COSTANTINI GUIDO
418	26790	20-giu-01	ASS. VERDI DI VELLETRI - DE ANGELIS ERNESTO
419	26793	20-giu-01	DE ANGELIS ERNESTO



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
420	26795	20-giu-01	MANCINI MARIA
427	26814	20-giu-01	RESIDENTI VIA ENRICO DE NICOLA
428	26818	20-giu-01	CITTADINI RES. VIA S. TOMAO
430	26774	20-giu-01	GIULIANI GIUSEPPE
432	26776	20-giu-01	MONTI RICCARDO
433	26777	20-giu-01	ABITANTI C.DA LE MOLE
435	26781	20-giu-01	NICOSANTI SERGIO
436	26812	20-giu-01	MICONI ANGELO
438	27043	21-giu-01	LAFFALDANO GIOVANNA
439	27044	21-giu-01	DI GREGORIO MAURIZIO
440	22501	30-mag-01	MONACO ALBERTO
443	23584	05-giu-01	MONACO FABIO - FUR CAR 90 S.R.L.
450	25004	12-giu-01	CELLUCCI LAMBERTO
451	26381	19-giu-01	FRISENNA ANTONIA
456	4788	01-feb-02	MANCINI ANGELA

OSSERVAZIONI AMMISSIBILI A CONDIZIONE (N. 11)

Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
31	23585	06-giu-01	CIARLA FRANCESCA
35	24276	08-giu-01	CIPOLLARI STEFANO - PAOLO
36	24279	08-giu-01	PONTECORVI GIUSEPPINA
44	24478	11-giu-01	OLIVIERI MARIA
66	25005	13-giu-01	GIOVANNA ARAGOZZINI
75	25141	13-giu-01	CELLUCCI TERESA
81	25187	13-giu-01	MALAVASI ANTONIO
107	25560	14-giu-01	TALONI ORNELLA
128	25602	15-giu-01	MALAVISI ANTONIO
455	44540	06-nov-01	DI GIULIOMARIA FRANCO
464	16501	29-apr-02	MAMMUCARI LICURGO

OSSERVAZIONI AMMISSIBILI PARZIALMENTE (N. 21)

Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
12	19516	10-mag-01	CINELLI TOMMASO
41	24348	08-giu-01	MOSIGNOR EUGENIO GABRIELLI
57	24890	12-giu-01	PERETTI PROSPERO
61	24604	11-giu-01	NICOSANTI ANNA
67	25041	13-giu-01	PANORAMICA RUOLI S.r.l.
94	24708	12-giu-01	CICERONI FRANCESCO
95	25227	13-giu-01	VICARIO NAZZARENO



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
168	25833	18-giu-01	FRANCESCO CICERONI
171	24735	12-giu-01	ANTONELLI GIANCARLO
232	25958	18-giu-01	VICARIO NAZZARENO
240	26358	19-giu-01	FRACASSI ANTONIO
250	26279	19-giu-01	MONSIGNOR ANDREA ERBA - DIOCESI VELLETRI
264	26306	19-giu-01	ASS. VIL. COMMERCianti - CAPONERA PAOLO
300	26375	19-giu-01	IMM.LE LA REGINA - DR.SSA ALESSANDRA FARABULLINI
329	26424	19-giu-01	BONANNI ENRICA
346	26493	19-giu-01	DON ANGELO MANCINI
357	26505	19-giu-01	MANCINI EUGENIO
426	26810	20-giu-01	PARCO REGIONALE CASTELLI ROMANI
437	27176	21-giu-01	SOC. COMEIV - SPALLOTTA ARNALDO
442	22502	30-mag-01	MONACO ALBERTO - MONACO COSTRUZIONI S.P.A.
461	16294	26-apr-02	TONDI GISELLA

OSSERVAZIONI ACCOLTE (N. 201)

Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
1	17700	26-apr-01	TESTA GIOVANNA
2	18643	06-mag-01	NANNI FABRIZIO
3	18793	04-mag-01	IACCHELLI ARMANDO
4	18794	04-mag-01	ROCCA BRUNO
6	18863	04-mag-01	ERCOLI AMILCARE
7	18864	04-mag-01	RECINE ATTILIO
10	19158	08-mag-01	NICOSANTI LINDA
13	19578	10-mag-01	CECCHINI ALFREDO
15	20905	18-mag-01	ANTOGNELLI REMO
16	21487	22-mag-01	MORELLI BENITO
17	21666	24-mag-01	TIRILLO MARIA ADELE
18	21739	24-mag-01	PONTECORVI AUGUSTO
19	22753	01-giu-01	SASSI SERGIO
21	22996	01-giu-01	PROSPERI ANNA MARIA
22	23017	04-giu-01	DI GIULIOMARIA SERGIO
23	23212	04-giu-01	RONDONI MARIA GRAZIA
24	23214	04-giu-01	BIZZONI GIULIANA
25	23231	04-giu-01	CARPICO ARNALDO
26	23317	04-giu-01	BAGAGLINI TONINO
27	23361	05-giu-01	DITTA F.LLI MONGARDINI
28	23370	05-giu-01	CIARLA ADA
29	23371	05-giu-01	BAGAGLINI GIACINTO
30	23374	05-giu-01	FERRANTE ALFIERO
33	24250	08-giu-01	SPEZIALE ANTONIO
37	24280	08-giu-01	PONTECORVI ELISA
38	24281	08-giu-01	BONANNI GINO



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
43	24379	08-giu-01	POCCI IVAN
47	24605	11-giu-01	SERANGELI GIUSEPPE
49	24684	12-giu-01	ERCOLANI RICCARDO
51	24741	12-giu-01	SACCHETTI SERGIO
54	24829	12-giu-01	TROMBETTI RICCARDO
55	24859	12-giu-01	BAGAGLINI FRANCESCO
59	24601	11-giu-01	PRIORI LEA
62	24678	12-giu-01	ALLEGRI INES
63	24680	12-giu-01	CANNELLA MASSIMILIANO
64	24993	12-giu-01	TRIVELLONI E VARI
70	25113	13-giu-01	FRATARCANGELI GINA
72	25135	13-giu-01	PANZA PAOLA
73	25138	13-giu-01	GRASSO SALVATORE
74	25140	13-giu-01	ACCIAIOLI GIANNI
76	25142	13-giu-01	IORE GIUSEPPE
77	25143	13-giu-01	ERCOLANI D'ARIANO LUIGIA
78	25146	13-giu-01	ZAOTTINI MASSIMO
80	25186	13-giu-01	SOCIETA' A.R.C.E. - SORCE BRUNO
82	25188	13-giu-01	MARINELLI ROLANDO
89	25205	13-giu-01	CARACCI MARIA GABRIELLA
93	25226	13-giu-01	BELARDINI PAOLA
96	26041	13-giu-01	VICARIO MARIO
98	25535	14-giu-01	MANCINI MARIO
99	25537	14-giu-01	FERRETTI DANIELA
105	25550	14-giu-01	FILIPPI ROBERTO
106	25552	14-giu-01	SPINA ANNA MARIA
108	25361	14-giu-01	FAVALE WALTER
110	25563	14-giu-01	SPALLOTTA BRUNO
111	25564	14-giu-01	EMANUELE PAGLIEI
113	25566	14-giu-01	PARTIGIANONE ELIO
114	25567	14-giu-01	PALOMBO SONIA
116	25574	14-giu-01	GIULIO NARDINI
117	25576	15-giu-01	FRANCA PONTECORVI
119	25580	15-giu-01	DELLA VECCHIA CONSALVO
123	25589	15-giu-01	VALERIA MAMMUCARI
124	25591	15-giu-01	VINCENZO MAGGIORE
125	25596	15-giu-01	UBALDO MANCINI
127	25599	15-giu-01	SOCIETA' A.R.C.E. - SORCE BRUNO
129	25604	15-giu-01	MARINELLI ROLANDO
131	25769	15-giu-01	MIGNUCCI IGINO GIOVANNI
132	25770	16-giu-01	MARSELLA SERGIO
133	25771	16-giu-01	MOCCIA ANNA
134	25772	16-giu-01	GALLI MASSIMO



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
135	25773	18-giu-01	RICCI PAOLO
136	25775	18-giu-01	RICCI PAOLO
139	25781	18-giu-01	GALLI ALVARO
143	25792	18-giu-01	GALLI ALVARO
145	25795	18-giu-01	ERCOLI AMILCARE
146	25797	18-giu-01	CIARLA RAFFAELE
147	25800	18-giu-01	BAGAGLINI LUCA
151	25809	18-giu-01	GIULIANI ALBERTO
153	25813	18-giu-01	PALLOCCA OTELLO
155	25815	18-giu-01	MASALA MARIA
157	25818	18-giu-01	CESARE MARIA ROSA
158	25820	18-giu-01	GALLI MARIA GRAZIA
160	25823	18-giu-01	FELICI ANTONIO
162	25827	18-giu-01	MAMMUCARI SIGISMONDO
163	25828	18-giu-01	CONSORZIO AGR. INTERPROVINCIALE - ANTONIO VOTO
169	24829	12-giu-01	TROMBETTI RICCARDO
173	25835	18-giu-01	BELLUCCI LUCA
174	25836	18-giu-01	BAGAGLINI MURIZIO
175	25838	18-giu-01	NEMESI ANTONELLA
176	25841	18-giu-01	ANGELUCCI GIUSEPPE
179	25844	18-giu-01	PROSPERI ANNAMARIA
180	25846	18-giu-01	CECCHINI LUCA
181	25847	18-giu-01	CECCHINI ALFREDO
182	25848	18-giu-01	PONTECORVI WALTER
185	25851	18-giu-01	D'ERCOLI GABRIELE
188	25860	18-giu-01	SAMBUCCI SANDRO
191	25866	18-giu-01	SOCIETA' ED IL RESTAURO DI GENTILI VINCENZO E C. S.
192	25868	18-giu-01	TIRABOSCHI ADOLFO
203	25893	18-giu-01	PICCA GIANCARLO
205	25895	18-giu-01	MARCELLO PELLEGRINI
206	25898	18-giu-01	MARTELLA LUCIANA
207	25900	18-giu-01	SARACENI PATRIZIO
213	25923	18-giu-01	SERRA MARIA CECILIA
214	25927	18-giu-01	DI GIULIOMARIA SERGIO
224	25944	18-giu-01	MARSELLA ALBERTO
226	25948	18-giu-01	SPALLOTTA WALTER
229	25952	18-giu-01	CIARLA ELVIRA
231	25956	18-giu-01	CIARLA ELVIRA
234	25959	18-giu-01	FRATELLO ANTONIO
235	25960	18-giu-01	VICARIO MARIO



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
238	26252	19-giu-01	ANTONINI ANTONELLO
241	26561	19-giu-01	CIARLA GIUSEPPE MARIA
242	26263	19-giu-01	LAUTIZI ANTONINO
246	26271	19-giu-01	FORTE GIOVANNI
248	26276	19-giu-01	PADRE CLEMENTE STEFANO MESSORE
251	26282	19-giu-01	MONSIGNOR ANDREA MARIA ERBA
252	26284	19-giu-01	DON MARIO CARRERA - OPERA DONGUANELLA
260	26298	19-giu-01	CORSETTI CARLO
261	26299	19-giu-01	MIZZONI NATALINO
270	26314	19-giu-01	BIANCHI ENZO
271	26315	19-giu-01	PICCOLO ANTONELLA
272	26316	19-giu-01	MONTEFERRI LUCIA
273	26317	19-giu-01	CELLITI GIANNI
275	26320	19-giu-01	PR. IT. DELLA CONGR.FIGLI IMM.C. LUCCHETTI EUGENIO
277	26323	19-giu-01	CONG.FIGLI IMM.CONC. - LUCCHETTI EUGENIO
282	26333	19-giu-01	LATINI PAOLA
283	26340	19-giu-01	NICOLI GIOVANNA
284	26342	19-giu-01	MORELLI ANDREA
285	26355	19-giu-01	CUGINI PARIS
289	26362	19-giu-01	OTTAVIANI GIOVANNI
291	26365	19-giu-01	ALBA ANTONIETTA
292	26366	19-giu-01	NANNI FRANCO
295	26370	19-giu-01	COLELLA PAOLA
298	26373	19-giu-01	LATINI GIUSEPPE
299	26374	19-giu-01	PENNACCHI NELLO
306	26382	19-giu-01	LILI ERINA
308	26383	19-giu-01	BRANDOLINI MARIA ANTONIETTA
309	26384	19-giu-01	LAUTIZI VERONICA
310	26385	19-giu-01	CASTELLANO ALESSANDRA
311	26391	19-giu-01	MENICOCCHI ELIO
312	26394	19-giu-01	MONGARDINI GIUSEPPE
318	26404	19-giu-01	SERVADIO FAUSTO
320	26406	19-giu-01	CONGR.CRISTIANA POPOLO DI DIO -BOTTAZZI RICCARDO
324	26419	19-giu-01	MARTINI FRANCA
326	26421	19-giu-01	GALANTE GIOVANNA
327	26422	19-giu-01	BARTOLINI ALESSANDRO
328	26423	19-giu-01	TORRE BARBARA
331	26427	19-giu-01	PLINI PAOLO
337	26483	19-giu-01	AMADIO ELEONORA




Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
340	26487	19-giu-01	CIARLO MIRELLA
341	26488	19-giu-01	DE MASI FRANCO
344	26491	19-giu-01	IACOMINI LUISA
345	26492	19-giu-01	DON CHIALASTRI CESARE
347	26494	19-giu-01	GASBARRI ALVARO
352	26499	19-giu-01	ROCCHI CESARE
353	26500	19-giu-01	DE ANGELIS MARCELLO
354	26501	19-giu-01	LAUTIZI LEDA
356	26503	19-giu-01	VANC ANDREA
358	26506	19-giu-01	CIARLA ERMANNO
361	26518	19-giu-01	BAGAGLINI LELIO
369	26526	19-giu-01	TALONI FRANCESCO
372	26529	19-giu-01	SARNO PAOLO
373	26530	19-giu-01	PERETTI EUGENIO
374	26531	19-giu-01	DAVID VICARIO
375	26532	19-giu-01	PALMA ALESSANDRO
376	26533	19-giu-01	ROSSETTI WALTER
378	26535	19-giu-01	PASCOLINI ROSANNA
388	26539	19-giu-01	PUCCI MARIA PIA + ALTRI
389	26510	19-giu-01	PROVITALI RINALDO
392	26504	19-giu-01	UFF. LL.PP. COM. VELLETRI - ING. ALESSANDRO ALBERTINI
393	26807	20-giu-01	PIZZICANNELLA VIRGINIA E PIO
394	26808	20-giu-01	PIZZICANNELLA UGO e ALTRI
399	26817	20-giu-01	SOC. AUTOEUROPA - VIRGILI MANUELA
400	26819	20-giu-01	CONTI VINCENZO
402	26822	20-giu-01	BONI GIOVANNI
403	26789	20-giu-01	QUATTROCCHI ANTONELLA
406	26823	21-giu-01	CONGR. SUORE S. MARTA
408	26798	20-giu-01	MEI ADA
410	26801	20-giu-01	BORRI MARIO
411	26803	20-giu-01	PIZZICANNELLA FABRIZIO
414	26783	20-giu-01	CAPRARA MAURO
422	26800	20-giu-01	SOC. AUTOLINEE S.A.T.I. - BRENCIO BRUNO
423	26802	20-giu-01	SOC. TRASVEL - BUSSOLETTI CRISTIAN
424	26804	20-giu-01	DE MARZI LETIZIA
425	26806	20-giu-01	PALOMBO GIOVANNI
429	26821	20-giu-01	ANDREOZZI ANDREA
431	26775	20-giu-01	HOSPITAL APPIA S.R.L. - MARISCOTTI VINCENZO
434	26778	20-giu-01	SCIOTTI IVANA



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
441	22503	30-mag-01	MONACO ALBERTO - PRATERIA IMMOBILIARE S.R.L.
444	22815	01-giu-01	TONIUTTI LORENZO
445	28512	18-giu-01	FAGNANI STEFANIA
446	25824	18-giu-01	SARAGONI ELSA
452	16286	26-apr-02	TRULLI LEGNAMI
453	38109	24-set-01	DEL GRECO ELVEZIA
454	38333	24-set-01	DE MASI PAOLO
457	5987	11-feb-02	BETTEI RENATA
458	7453	21-feb-02	DE MASI PAOLO
459	13857	08-apr-02	TONDI BRUNO
460	14008	09-apr-02	BAGAGLINI ANTONIO
462	16314	26-apr-02	PELAGALLI BIANCA
463	16287	26-apr-02	MASTACCESI LUCA
465	19189	16-mag-02	SBARIGGIA PIETRO CELESTINO

OSSERVAZIONI SUPERATE PER EFFETTO DELLA MODIFICA DELL'ART. 17 DELLE N.T.A. (N. 42)

Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
5	18862	04-mag-01	RAMAZZOTTI CLAUDIO
32	23715	06-giu-01	CAPONERA LUCIANO
39	24282	08-giu-01	BOLOGNA EZIO
45	24504	11-giu-01	MARINELLI GIANFRANCO
65	25004	13-giu-01	FELICI SECONDO
97	25534	14-giu-01	PALLOTTI ALBERTO
100	25538	14-giu-01	SOCIETA' DEMA S.r.l.
101	25540	14-giu-01	NANNI MAURO
109	25562	14-giu-01	PETRUCCI PIERINA
130	25606	15-giu-01	RICCI MARIA TERESA
138	25779	18-giu-01	MAOLA GABRIELLA
154	25814	18-giu-01	PALLOCCA OTELLO
159	25821	18-giu-01	CESARE MARIA ROSA
178	25844	18-giu-01	NEMESI ANTONELLA
183	25849	18-giu-01	NANNI UMBERTO
184	25850	27-giu-01	MENTA ROLANDO
186	25852	18-giu-01	PIETROSANTI SEVERINO
189	25862	18-giu-01	D'ERCOLI GABRIELE
190	25864	18-giu-01	SOCIETA' EDILIZIA MONTEFELTRO S.R.L.
194	25872	18-giu-01	GIANNINI ENIO
196	25876	18-giu-01	FLAVONI ADRIANO
198	25883	18-giu-01	SOCIETA' IMMOBILIARE DI PICCIONI MARIO E CO S.p.a.
200	25885	18-giu-01	SPALLOTTA VIRGILIO
215	25929	18-giu-01	D'ANNIBALE ANTONIO



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
217	25933	18-giu-01	OGNIBENE MARCELLO
227	25949	18-giu-01	CARNEVALE BIAGIO
236	26246	19-giu-01	COLONNELLI ROLANDO
237	26448	19-giu-01	MARINELLI DANTE
239	26255	19-giu-01	SOC. TRONCHIN S.R.L.
253	26286	19-giu-01	COLONNELLI ROLANDO
259	26297	19-giu-01	SCACCIA SIMONETTA
276	26321	19-giu-01	BASILE FULVIO
281	26331	19-giu-01	SPALLOTTA LUIGI
293	26368	19-giu-01	MONACO RENATO
294	26369	19-giu-01	PENNACCHI ANGELO
297	26372	19-giu-01	COLACCHI EMANUELE
304	26378	19-giu-01	BERNARDI VITTORIO
317	26403	19-giu-01	AZIENDA AGRICOLA DOMENEGHETTI OSVALDO
371	26528	19-giu-01	ARZANO VIRGINIA
381	26538	19-giu-01	PUCCI MARIA PIA + ALTRI
387	26540	19-giu-01	PUCCI RAFFAELE
405	26794	20-giu-01	PACE SANTE
421	26797	20-giu-01	POTINI VINCENZO

L'ufficio tecnico Comunale ha inoltrato fra le osservazioni trasmesse alla Regione un'osservazione alla variante generale del P.R.G. non controdedotta dall'A.C..

L'osservazione si articola su due punti:

1) Aspetti relativi alle N.T.A.

• Art. 4.1

L'articolo stabilisce fra l'altro:

(...) Ove sussiste contrasto tra il Regolamento edilizio e la Variante al P.R.G., prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo (...).

L'ufficio tecnico, considerato che questa norma si riferisce al R.E. approvato nel 1929, estremamente "datato", e che l'A.C. è prossima ad approvare in nuovo R.E., ritiene necessario prevedere l'eliminazione della frase in precedenza riportata.

Parere

L'osservazione è condivisibile. L'art. 4.1.: il terzo comma è ablatato.

• Art. 17.

L'U.T. chiede che venga esplicitata la normativa delle sottozone:

- Area a deposito dei materiali edili e riciclaggio dei materiali di risulta
- Cave attive
- Area fieristica



REGIONE LAZIO

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

Parere

Anche in assenza di specifici riferimenti legislativi introdotti nelle N.T.A. le attività estrattive, di deposito e fieristiche, sono regolamentate da leggi nazionali e Regionali specifiche per le singole materie.

- Art. 18.3 - sottozona E3: Agricole intensive

Adeguamento dell'indice di edificabilità da 0,04 a 0,007.

Parere

L'intero articolo relativo alle zone Agricole è stato rivisto in sede istruttoria.

- Art. 19 - Zona F: Servizi

L'U.T. ritiene che occorra formulare specifica normativa con riferimento ai seguenti servizi.

FL	-	Attrezzature militari
FM-	-	Attrezzature per la mobilità
FM*	-	Attrezzature per la mobilità privati (autoparco e parcheggio camper)
FR*	-	Servizi religiosi privati
FV	-	Casa circondariale
FV1*	-	Area Fonte S. Maria dell'Orto
CCA*	-	Centro Culturale Amministrativo
CC	-	Caserna Carabinieri
PS	-	Pubblica Sicurezza
VVF	-	Vigili del Fuoco
CV	-	Centro di Unificazione
A	-	Rifugio Forestale

Parere

L'art. 19 - zona F: Servizi delle N.T.A.

Vengono elencati una serie di servizi con specifica normativa ad esclusione di quelli sopra elencati. La zona F si attua mediante singoli progetti.

In quella sede, in relazione alla normativa sia Nazionale che Regionale in materia, gli stessi potranno trovare opportuna valutazione.



REGIONE LAZIO

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

- Art. 20 - Zona G: Aree private a verde

L'U.T. ritiene che occorra chiarire se la superficie adibita a portico pari al 30% della superficie coperta sia da intendersi in aggiunta a quella ammessa.

Parere

L'art. 20 è stato modificato in sede istruttoria.

- Art. 21 - Zone vincolate

L'U.T. ritiene che occorra prevedere una specifica normativa.

Parere

L'art. 21 è stato modificato con la presente relazione con riferimento alla L.R. n. 24/98.

- L'U.T. ritiene con riferimento alle varie simbologie elencate, che occorra formulare specifica normativa (Piste ciclabili, fascia di rispetto stradale, percorsi meccanizzati d'accesso al centro storico, nodi di scambio).

Parere

Si ritiene che gli stessi rappresentino tipologie di servizi, realizzabili direttamente attraverso l'approvazione da parte dall'A.C. di specifici progetti – naturalmente ove compatibili con le varie tutele esistenti.

- Art. 21.2 - Sottozona H2

Aree di rispetto di fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche.

Parere

L'articolo è stato rivisto in sede istruttoria con riferimento alla L.R. n. 24/98.



REGIONE LAZIO

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



- L'U.T. ritiene necessario integrare le N.T.A., con riferimento ai servizi classificati comma a) del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 31/03/98 (scuole, ospedali, cliniche, ecc.) occorre aggiungere apposita normativa generale ai fini dell'applicazione della Legge 447 del 26/10/95 e là ove possibile inserire aree sufficienti per localizzare fasce di transizione acustica.

Parere

L'art. 19 – Zona F: servizi.

Deve intendersi integrato con riferimento alla Legge 447 del 26/10/95

2) **Aspetti riguardanti le previsioni urbanistiche e le tavole**

L'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, prosegue elencando le incongruenze e gli errori grafici riportati sulla tavola n. 8 – Zonizzazione Nord; tavola n. 9 – Zonizzazione Sud; tavola n. 10 – Zonizzazione centro urbano.

Al riguardo con la presente istruttoria si è chiarito che le tavole di graficizzazione delle osservazioni non sono cogenti ai fini delle destinazioni urbanistiche, per le stesse si deve fare riferimento alle decisioni assunte dal Consiglio Comunale circa le specifiche decisioni assunte sull'osservazioni.

Gli errori segnalati sono riassumibili nella seguente casistica:

- Viabilità e particelle catastali che debordano dal confine Comunale o non riportate correttamente
- Perimetri delle zone "L" non correttamente riportati.
- Errata perimetrazione relativa ad alcuni vincoli di aree già sottoposte a specifica variante o interessate dal PRUSST.
- Carenza o generica normativa di alcune aree.

Tutti i rilievi, le osservazioni e le considerazioni svolte dall'Ufficio Tecnico Comunale dovranno essere rivisti in sede di controdeduzioni comunali, tenuto conto, inoltre, delle modifiche introdotte con la presente istruttoria.

CONCLUSIONI

L'A.C. ha elaborato, come già detto, a seguito delle decisioni assunte con la citata

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

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

deliberazione consigliere n. 38/02, la tavola 8-A1, tav. 9-A1, tav. 10-A1 "zonizzazione nord – sud – centro urbano con inserimento grafico delle osservazioni".

Al riguardo, da una verifica del contenuto delle stesse, peraltro segnalata dall'A.C., sono emersi errori ed imprecisioni nella graficizzazione di quanto stabilito dal Consiglio Comunale con la citata deliberazione in merito all'accoglimento, parziale accoglimento e reiezione delle osservazioni stesse.

Le tavole in questione debbono ritenersi, pertanto, solamente indicative; la rappresentazione grafica non è cogente ai fini delle destinazioni di Piano.

Tutte le osservazioni accolte e parzialmente accolte dall'A.C. con la citata deliberazione consigliere n. 38 del 03.06.2002, devono essere riviste, in sede di controdeduzioni comunali, alla luce delle prescrizioni contenute nel parere geologico regionale, rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, che dovrà essere integrato, dopo aver eseguito, come già detto in precedenza, le opportune ed approfondite indagini geotecniche e idrogeologiche, e dalle condizioni poste nel citato parere relativo agli usi civili, nonché dalle verifiche di compatibilità paesistica sopra esperite.

L'A.C. verificherà, inoltre, in tale sede, quanto rappresentato con particolare attenzione alla compatibilità della destinazione urbanistica delle aree "L" recupero urbanistico, con la tutela paesistica, uniformando le decisioni assunte nei riguardi delle osservazioni esaminate. Solo dopo tale verifica questa Amministrazione Regionale potrà esprimersi un giudizio definitivo sulle osservazioni controdedotte dall'A.C.

MODIFICA ALLE NORME TECNICHE

Le norme tecniche di attuazione del Piano, nel loro insieme, appaiono sufficientemente chiare.

Tuttavia, al fine di consentire un'ordinata esecuzione delle previsioni urbanistiche contenute nella Variante, queste necessitano di integrazioni e modifiche, che possono essere introdotte d'ufficio, anche a seguito di quanto in precedenza rappresentato, essendo rivolte, essenzialmente, ad una migliore articolazione ed a precisare alcuni aspetti particolari fra i quali quelli di natura vincolistica e di adeguamento alle vigenti leggi regionali.

Con l'adozione, da parte dell'A.C., delle sottoelencate deliberazioni, le N.T.A. hanno subito delle modifiche ed integrazioni.

L'esame svolto si è quindi basato sull'analisi della normativa, come adottata originariamente dall'A.C. e come modificata successivamente dalla deliberazione n. 185/2000: "Preso d'atto ai sensi dell'art. 2 della L.R. 28/80 e s.m.i. dell'esistenza delle costruzioni e dei nuclei abusivi e di adozione della variante generale al P.R.G. con perimetrazione dei nuclei abusivi"; della deliberazione del C.C. n. 64/2001 "Area distinta in catasto al foglio 78, part. 981, destinata dalla variante al P.R.G. di cui alla deliberazione del C.C. 185/2000 da zona "F" sottozona "G", servizi



REGIONE LAZIO

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

generali e culturali, a zona "F" sottozona "I", attrezzature per servizi didattici pubblici"; "Modifica all'art. 19 delle N.T.A. della variante generale adottata con deliberazione del C.C. n. 185/2000 – Variante puntuale"; delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 30.07.2002 "Adozione modifica dell'art. 17.2 delle N.T.A. della variante generale al P.R.G.".

In relazione a quanto rappresentato in precedenza, le N.T.A. vengono così modificate:

- Art. 4.1 - Eventuali difformità e contrasti tra elaborati della variante generale, ovvero tra le stesse ed il Regolamento Edilizio.

Il terzo comma è abolato.

- Art. 6 - Modalità di attuazione della variante

Il sesto, settimo comma dalla parola: "I piani attuativi ...omissis", fino alla parola: "... gli standard urbanistici", sono ablati in quanto in contrasto con la vigente normativa.

- Art. 7 - Categorie di destinazioni d'uso

Al quarto comma, dopo le parole: "... adozione della Variante al P.R.G.", aggiungere la seguente frase: "Al riguardo dovrà essere richiesta ed acquisita specifica sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa in materia".

- Art. 8 - Norme di carattere generale

Punto 1) al penultimo comma, dopo la frase: " Nel caso di esercizi commerciali la cui superficie unitaria di vendita superi i 400 mq., tale valore deve essere raddoppiato", aggiungere la seguente frase: "La superficie minima del parcheggio non potrà comunque in nessun caso essere inferiore a quelle previste nell'art. 19 della L.R. n. 33/99".

Punto 2) al penultimo comma la frase: "Detti locali dovranno avere un'altezza inferiore a mt. 2.20" deve essere sostituita con la seguente: " Detti locali dovranno avere un'altezza al colmo non superiore a mt. 2.20".

Punto 11) dopo il secondo ed ultimo comma aggiungere la seguente ulteriore frase: "Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurino la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche. La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con funzione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L. 104/92 e del D.P.R. 503/96".



REGIONE LAZIO

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

Punto 12), secondo comma, dopo le parole: "... Nella cubatura complessiva da realizzare.", aggiungere la frase: "in conformità con quanto disposto dall'art. 19 delle presenti N.T.A."

Dopo il terzo comma e cioè dopo le parole: "... è consentita altresì la demolizione a ricostruzione.", aggiungere la seguente frase: "Gli interventi sopra descritti, dovranno essere autorizzati dall'A.C. previa approvazione di specifica convenzione".

- Art. 15 - Zona B: conservazione del tessuto edilizio e viario

Alla fine del primo comma, le parole: "...dall'art. 8 comma 13", sono sostituite con: "... dall'art. 8 comma 12."

- Art. 15.2 - Sottozona B2

Alla fine del primo comma, dopo le parole: "... urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata", aggiungere le parole: "piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione, redatti secondo la vigente normativa".

- Art. 16 - Zona C: edilizia residenziale di espansione

Alla fine del primo comma, dopo le parole: "...iniziativa pubblica e/o privata", aggiungere: "piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione. Le zone C1 e C2, come individuate nelle tavole n. 8 - 9 - 10, costituiscono comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42"

Al terzo comma, dopo la frase: "I piani attuativi potranno prevedere stralci funzionali, da convenzionare anche separatamente autorizzati dalla Amministrazione", aggiungere la seguente ulteriore frase: ",con una superficie minima non inferiore a 1,5 Ha".

Al terzo ed ultimo comma, dopo la frase: " detto obbligo viene stabilito nella misura di mq. 18/ab", sostituire con la seguente frase: "Detto obbligo viene stabilito nella misura minima di 18 mq./ab".

- Art. 17.1- Sottozona D1: Aree per attività artigianali di servizio e/o commerciali

Il secondo comma è ablatato e così sostituito:

"L'edificazione diretta per le attività commerciali, potrà avvenire in presenza degli standard (parcheggio) previsti dalla L.R. n. 33/98. Per le attività artigianali dovrà essere garantita la dotazione degli spazi previsti dal 2° comma dell'art. 5 del D.M. 1444/68. L'individuazione del lotto intercluso segue la specifica normativa prevista dall'art. 2 della L.R. n. 27/83".

Alla fine del secondo e del terzo comma aggiungere: "finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode".



REGIONE LAZIO

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



- **Art. 18 - Zona E: Aree destinate alle attività agricole**

- Art. 18 - (norme generali)
- Art. 18.1- (sottozona E1: Aree agricole boscate)
- Art. 18.2- (sottozona E2: Aree agricole di salvaguardia)
- Art. 18.3- (sottozona E3: Aree agricole intensive)
- Art. 18.4- (sottozona E4: Aree agricole speciali)
- Art. 18.5- (insediamenti previsti nelle zone agricole)

L'intero testo è ablatato e così costituito: "Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003. In particolare, per le zone boscate E1 trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. n. 24/98.

Per le zone E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale, le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 9 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino all'approvazione da parte della Regione, del Piano d'assetto del Parco".

Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96 come previsto dalla specifica variante adottata dall'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 151 del 30.10.2000.

- **Art. 19 - Zona F: Servizi**

L'intero articolo risulta modificato a seguito dell'intervenuta deliberazione consigliere n. 61 del 30.07.2002.

Al punto 1), ultimo rigo, è ablatata la frase: "E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno delle sottozone FR, FS, FSP".

Al punto 6), secondo rigo, dopo la frase: "La sottozona FT è destinata alla realizzazione dei depuratori e dei servizi tecnologici", aggiungere la seguente frase: "per i quali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di mt. 100".

Al punto 7), tredicesimo rigo, dopo la frase: "Tali impianti potranno contenere oltre alle normali attrezzature (pompe di erogazione, pensiline, ecc.), piccoli locali di servizio, bar, ecc...", aggiungere la frase: "Al riguardo trova applicazione la legge regionale n. 8 del 2001 che disciplina gli impianti in questione".

- **Art. 20.2 - Sottozona G2: Parco privato**

Tutto il periodo che va dal quarto comma alla fine dell'articolo è ablatato e cioè dalla parola: "Per quanto riguarda i nuovi interventi ..." fino alla parola: "... al raggiungimento di tale larghezza".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Art. 20.4 - Sottozona G4: Verde privato

Tutto l'articolo è ablatato e così sostituito: "Per tale sottozona si applicano le norme di carattere generale delle zone G con particolare riferimento alla zona G2".

- Art. 20.5 - Sottozona G5: Verde privato organizzato (sportivo)

Il secondo comma è interamente ablatato.

- Art. 20.6 - Sottozona G6: Verde privato diffuso

Dopo il secondo comma ablatare l'intero articolo e sostituirlo con il seguente:

"Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A..C..

I parametri del PUA sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq;
- lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;
- messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;
- altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00;
- distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;
- tipologie mono e bifamiliari;
- rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
- gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato."

Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

- Art. 21.1 - Sottozona H1: di tutela orientata

Dopo l'ultimo rigo dell'articolo, aggiungere la seguente frase: "Gli interventi consentiti devono rispettare quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24/98".

- Art. 21.2 - Sottozona H2: Area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alla leggi 1497/39 e 431/85.

Dopo l'ultimo rigo dell'articolo, aggiungere la seguente frase: "Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24/98".



REGIONE LAZIO

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



- Art. 21.3 - Sottozona H3: Zone di interesse archeologico

Dopo l'ultimo rigo dell'articolo, aggiungere la seguente frase: "Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 13 della L.R. n. 24/98".

- Art. 22 - Zona L: Recupero urbanistico

Al nono e all'undicesimo comma, sostituire le parole: "...non superiore a 2.500 mq ..." con le parole: "... non superiore a 1.500 mq ..." (con riferimento al parere espresso dal Parco Regionale dei Castelli ed in relazione all'art. 2 della L.R. n. 27/83 che definisce le caratteristiche ed i parametri del lotto intercluso).

Dopo il secondo comma aggiungere la frase: "Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004".

- Art. 24 - Zona M: Insediamenti misti (attività direzionali, terziarie, servizi e residenze)

Dopo il terzo comma, aggiungere la seguente ulteriore frase:

"Prima dell'adozione dei piani particolareggiati dovrà essere approvato il «Piano del Commercio» fissando i criteri per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, nonché dei parcheggi secondo le modalità previste dalla L.R. n. 33/99".

- Art. 24 - Sottozona M4: Direzionale misto di riqualificazione

Il testo è così sostituito:

"Tale sottozona è destinata alla riqualificazione del tessuto circostante attraverso la realizzazione di aree destinate a verde o a servizi, integrate con edilizia mista di tipo direzionale, residenziale e commerciale, suddivisa nei seguenti limiti:

- 30% del volume commerciale
- 40% del volume residenziale
- 30% del volume a servizi

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che preveda la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi secondo quanto previsto dal precedente art. 9 e, relativamente ai parcheggi, secondo le quantità stabilite dall'art. 19 della L.R. n. 33/99.



REGIONE LAZIO

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

- Art. 27

L'intero testo è ablatato in quanto in contrasto con la legge regionale n. 38/99.
 L'art. 27 assume la titolazione "Aree di demanio e private gravate da usi civici" (dove intendersi inserito il testo contenuto nel parere regionale nota n. 2315 del 07.05.2001 dell'Assessorato Agricoltura Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale) in precedenza riportato.

OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE ALLA REGIONE LAZIO

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE LAZIO

Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
1	16841	25-lug-/01	Norero Maria Teresa
2	9260	29-apr02	Coord. Ass.Ambientaliste: Legambiente, C.A.I. S/S di Velletri, Italia Nostra, WWF, CO.T.A.G., P.A.N.D.A., Viverecon
3	15950	16-lug-02	Moreschini Maria Teresa e Zordan Lino
4	23173	23-ott-02	Testi Umberto e Cinzia
5	26417	3-dic-02	Manfredotti Antonella
6	23389	13-feb-03	Morelli Lucio
7	23331	13-feb-03	Gazzabin Barbara da Angelo Bonelli Cons. Reg. Verdi
8	24753	17-feb-03	Falloni Emilia Teresa
9	41932	18-mar-03	Gazzabin Barbara
10	42451	19-mar-03	Fingiemme s.r.l.- Amm. Alberto Zapponini
11	63164	28-apr-03	Frisenna Atonia
12	65756	5-mag-03	Massaccesi Luca
13	93293	25-giu-03	CO.PRO.VI - Pres. Ercoli Alessandro
14	94363	27-giu-03	Nardini Floriano e Adriana
15	127575	25-ago-03	Ognibene Marcello, Montagna Emanuela, Vicario Elena
16	141476	22-set-03	Ognibene Giorgio
17	144731	26-set-03	Az.Agricola Valle Fiorita - Amm.re Petrucci Pierina
18	144558	26-set-03	Cinelli Tommaso
19	149181	3-ott-03	FA.CE. srl - Amm.re Cecchini Paolo
20	172414	12-nov-03	Marroni Donatella
21	188455	5-dic-03	La Nuova Termica srl - Amm. Lenzi Paolo



Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo
22	193288	16-dic-03	De Falco Anna e altri 24
23	3066	9-gen-04	Cons. Agrario Interprovinciale di Roma e Frosinone
24	23076	9-feb-04	Vicario David e Germano
25	23080	9-feb-04	Lucci Sandra
26	23065	9-feb-04	Tesei Paolo
27	23089	9-feb-04	Soc. Volsca Ambiente Amm. Alfredo Fragnano
28	43875	16-mar-04	Capozzi Corrado
29	91521	08-giu-04	Iacchelli Armando
30	96073	15-giu-04	Campoli Maria
31	109285	05-lug-04	Pistolesi Maria, Felci Fausto, Felci Cinzia
32	162601	23-set-04	Soc. Poggio degli Ulivi
33	178014	14-ott-04	Amadio Eleonora
34	178031	14-ott-04	Saponetti Carlo
35	162612	23-set-04	Aretusa srl, Edil CO.RI. Srl, Wolljs srl
36	162627	23-set-04	Aretusa srl Amm.re Ilardi Marcello
37	179024	15-ott-04	Panoramica Rioli Srl
38	179635	18-ott-04	Cedroni Americo
39	181016	19-ott-04	Perciballi Giuseppe
40	184519	22-ott-04	Marinelli Silvia
41	185030	25-ott-04	Trivelloni Davis, Ermanno e Iris, Favale Walter e Ciotti Tullio
42	187730	27-ott-04	Lenci Marco
43	190489	02-nov-04	Calanca Marco
44	190502	02-nov-04	Larible AN
45	190503	02-nov-04	Felici Cristina e Stefano
46	190495	02-nov-04	Immobiliare Molm srl, Pennacchi Lamberto e Maurizio
47	194712	08-nov-04	La Colombata Monte Artemisio srl - Ing. Vincenzo Pennacchi
48	204830	22-nov-04	Furelli Letizia ed Altri
49	206336	23-nov-04	Sarno Paolo e Varriale Camela
50	209575	23-nov-04	Cannella Massimo e Cannella Cristoforo
51	211841	1-dic-04	Soc. C.E.P. srl
52	211838	1-dic-04	Soc. C.E.P. srl

N. 4 OSSERVAZIONE PERVENUTE FUORI TERMINE AL COMUNE E TRASMESSE ALLA REGIONE CON UNICA NOTA N. 4194 DEL 30.01.04 (NS. PROT. 17748 DEL 30/01/2004)

Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo	
1°	3397	26-gen-04	Vicario David e Germano	Perv. in Regione al n. 24
2°	3082	23-gen-04	Lucci Sandra	Perv. in Regione al n. 25
3°	3084	23-gen-04	Tesei Paolo	Perv. in Regione al n. 26
4°	3300	26-gen-04	Selli Tiziana	



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

N. 17 OSSERVAZIONE PERVENUTE FUORI TERMINE AL COMUNE E TRASMESSE ALLA REGIONE CON UNICA NOTA N. 1241 DEL 19.12.03 (N. PROT. 201093 DEL 31.12.03)

Osservazione N°	Prot n°	del	Nominativo	
1b	23514	17-giu-02	Caritas Italiana - Dir. Nozza Vittorio	
2b	38324	17-ott-02	Testi Umberto e Cinzia	Perv. in Regione al n. 4
3b	44410	18-nov-02	Mammucari Licurgo	
4b	45025	21-nov-02	Pace Emanuele Filiberto	
5b	2278	16-gen-03	Falloni Emilia Teresa, Zolli Carla	Perv. in Regione al n. 8
6b	5653	06-feb-03	Morelli Lucio	Perv. in Regione al n. 6
7b	6541	13-feb-03	Falloni Emilia Teresa	Perv. in Regione al n. 8
8b	24179	24-giu-03	CO.PRO.VI.- Pres. Ercoli Alessandro	Perv. in Regione al n.13
9b	24978	30-giu-03	Nardini Floriano e Adriana	Perv. in Regione al n. 14
10b	31683	21-ago-03	Ognibene Marcello, Montagna Emanuela, Vicario Elena	Perv. in Regione al n. 15
11b	32199	28-ago-03	Cinelli Tommaso da Avv. Pierluigi Parente	Perv. in Regione al n. 18
12b	33071	04-set-03	Ognibene Giorgio	Perv. in Regione al n. 16
13b	35174	17-set-03	Cinelli Tommaso da Avv. Pierluigi Parente	Perv. in Regione al n. 18
14b	37542	02-ott-03	FA.CE. srl - Amm.re Cecchini Paolo	Perv. in Regione al n. 19
15b	48347	05-dic-03	La Nuova Ternica srl - Amm. Lenzi Paolo	Perv. in Regione al n. 21
16b	49858	15-dic-03	De Falco Anna e altri 24	Perv. in Regione al n. 22
17b	42328	07-nov-02	Frisenna Antonia	Perv. in Regione al n. 11

1) NORERO MARIA TERESA

L'osservante svolge alcune considerazioni di carattere generale circa le modalità di calcolo adottate dai progettisti per il dimensionamento della variante in esame.

In particolare chiede che non venga realizzata la nuova strada di progetto che collega la S.S. Appia alla Via Ariana e, comunque, che il tracciato della stessa non attraversi la proprietà.

Chiede, inoltre che la proprietà rimanga tutta in zona C1 (agricola residenziale) secondo la precedente destinazione urbanistica oppure che la stessa assuma la destinazione di sottozona G6 (verde privato diffuso).



REGIONE LAZIO

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



Parere

L'osservazione presentata all'A.C. nei termini è stata da questa respinta.

La domanda alla Regione è priva di elaborati grafici che consentono di individuare l'area oggetto dell'osservazione.

Comunque in relazione a quanto rappresentato dalla richiedente, e ove fosse tecnicamente possibile in fase di progettazione esecutiva della strada, potrà essere valutata da parte del Comune la possibilità di evitare che la stessa lambisca il fabbricato esistente.

2) **COORDINAMENTO ASSOCIAZIONI AMBIENTALISTE (LEGA AMBIENTE, C.A.I. S/S DI VELLETRI, ITALIA NOSTRA, WWF, CO.T.A.G., P.AN.DA, VIVERE CON)**

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

Viene segnalata l'assenza di documenti prescritti (es. Tab. A1 circolare regionale) relativi alla carenza della normativa delle zone agricole e la errata valutazione del fabbisogno abitativo; mancato sviluppo dei vincoli ambientali peraltro non perfettamente riportati.

L'osservazione propone nell'ambito delle varie Z.T.O., l'eliminazione di alcune previsioni urbanistiche e solleva il mancato riferimento alla L.R. n. 38/99.

Parere

Alcune delle considerazioni svolte sono state esaminate nella presente relazione istruttoria. Al riguardo, l'istruttoria ha affrontato molti degli aspetti sollevati nell'osservazione.

Le proposte di modifiche delle N.T.A., la esperita verifica delle nuove destinazioni urbanistiche con le previsioni del P.T.P. n. 9 e della legge regionale n. 24/98, il riferimento alla salvaguardia delle aree naturali e alla L.R. n. 38/99, per quanto riguarda la normativa da adottare nelle zone agricole, nonché il richiamo alla variante speciale per i nuclei abusivi, L.R. n. 28/80 e successiva L.R. n. 7/04, rispondono in parte alle problematiche sollevate dall'osservante.

3) **MORESCHINI M. TERESA E ZORDAN LINO**

Gli osservanti sono proprietari di una particella che nel vigente P.R.G. aveva una destinazione di zona E agricola di tipo C.

La variante destina la stessa a zona E4 "aree agricole speciali" con indici e parametri diversi. Gli osservanti chiedono che l'area mantenga la normativa precedente con l'estensione della superficie del lotto a mq. 15.000.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Parere

L'osservazione non risulta accoglibile. L'intervenuta L.R. n. 38/99 e la successiva legge regionale n. 8/03 riformano integralmente la normativa per le zone agricole.

Al riguardo l'art. 18 delle N.T.A. della variante è stato modificato. Inoltre, l'area degli osservanti ricade nella fascia di rispetto di un corso d'acqua vincolato paesaggisticamente in quanto iscritto nell'elenco delle acque pubbliche, all'interno delle quali è esclusa l'edificazione.

4) TESTI UMBERTO E TESTI CINZIA

Valgono le stesse considerazioni svolte per la precedente osservazione.

5) MANFRELLOTTI ANTONELLA

L'osservante chiede che venga eliminata la previsione di demolizione parziale, prevista dalla variante, di un edificio di proprietà ricadente in zona "A" centro-storico, e che lo stesso venga destinato a "Comparto di manutenzione" oppure "Comparto di Bonifica Edilizia".

Parere

L'osservazione, come dichiarato dall'interessata, è stata presentata all'A.C. e da questa respinta. La proposta Comunale di demolizione di una parte di un fabbricato costituente una singola unità abitativa, regolarmente ristrutturata, con autorizzazione comunale, non appare suffragato da valide motivazioni di interesse pubblico. L'esecuzione è condivisibile inserendo l'intero fabbricato nel "Comparto di Bonifica".

6) MORELLI LUCIO

L'osservante è proprietario di una porzione di un edificio esistente per una superficie di circa mq 120.

Il fabbricato è destinato, per una parte, a zona di completamento, mentre la restante, di proprietà dell'osservante, a zona di verde privato.

Lo stesso chiede che anche la parte di proprietà venga destinata a zona di completamento.

Parere

L'osservazione si ritiene accoglibile. Trattasi di un unico fabbricato esistente da tempo, anche se di proprietà diverse, il quale, ai fini urbanistici, deve avere identica destinazione.



REGIONE LAZIO

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



7) GAZZABIN BARBARA

L'osservazione, presentata attraverso il Gruppo Consigliare Verdi della Regione (Consigliere Angelo Bonelli), risulta respinta dal Comune.

L'osservante chiede, in relazione alla presenza di una estesa rete di gallerie scavate nel sottosuolo che interessano anche la sua proprietà, che la prevista strada tra Via E. De Filippo e la strada vicinale Colle Palazzo venga eliminata.

Le gallerie risulterebbero delle opere di drenaggio risalenti all'età Romana (periodo repubblicano).

La costruzione della strada attraverserebbe la proprietà nelle vicinanze della abitazione dell'osservante, con pericolo di compromissione delle gallerie.

Parere

L'area non risulta sottoposta a vincolo. Si propone che l'A.C., ove tale viabilità fosse ritenuta indispensabile, verifichi la possibilità di variarne il tracciato.

8) FALLONI EMILIA TERESA

Osservazione presentata all'A.C. e da questa respinta.

L'osservante chiede che il terreno di proprietà, destinato dalla variante parte a zona L e parte a zona E2, venga inserito come zona Turistico-Alberghiera.

Parere

L'osservazione è generica e priva di qualsiasi riferimento grafico, fotografico, tale da consentire l'individuazione, l'ubicazione della proprietà e quindi la valutazione della richiesta.

9) GAZZABIN BARBARA

Vedi precedente osservazione n. 7.

10) FINGIEMME S.R.L.

Osservazione presentata all'A.C. e da questa respinta.

L'osservante è proprietario di un appezzamento di terreno in loc. "Le Corti", che la variante destina parte a zona F (Parcheggi), a zona M (attrezzature per la viabilità), parte a zona G (aree private a verde, sottozona G6, verde privato diffuso) parte a viabilità e parte a zona M



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

(direzionale misto).

L'A.C. ha realizzato l'allargamento della strada di Via delle Corti, utilizzando parte della proprietà dell'osservante. Lo stesso ritiene non più necessario prevedere un raccordo stradale che attraversi la proprietà; di conseguenza che non necessitino i parcheggi in quanto lontani dalla zona direzionale misto-residenziale (M3).

Parere

L'A.C. in fase attuativa potrà valutare la possibilità di modificare il tracciato viario tenendo conto di quanto richiesto dall'osservante in relazione peraltro della proposta di cancellazione della prevista zona M3 (Direzionale Misto Residenziale) contenuta nella presente istruttoria anche a seguito del parere geologico già citato.

La restante area potrà quindi assumere la destinazione di zona G6 (Verde privato diffuso) la cui normativa risulta modificata rispetto a quanto adottato dall'A.C.

11) **FRISENNA ANTONIA**

Osservazione già presentata all'A.C. e da questa respinta. L'osservante, proprietaria di un terreno su cui insiste un fabbricato classificato dalla variante come zona E2, Agricola di salvaguardia paesistica ed ambientale, chiede che venga classificata zona turistico-alberghiera.

Parere

L'istanza, che non è sottoscritta dal richiedente, riguarda un'area vincolata ricadente nel perimetro del Parco dei Castelli Romani, con originaria destinazione agricola. La variante non risulta ammissibile.

12) **MASSACCESI LUCA**

L'osservante proprietario di un terreno con attuale destinazione agricola E3 chiede, in relazione alla riscontrata carenza di impianti sportivi nella zona e con l'intento di avviare tale attività, che la proprietà di mq 14.380 venga destinata a zona G sottozona G5 (verde privato organizzato- sportivo).

Parere

La proposta si ritiene condivisibile. L'impianto esclusivamente di natura sportiva seguirà la normativa dell'art. 20.5 come modificata dalla presente istruttoria.



REGIONE LAZIO

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



13) CO.PRO.VI

L'osservante in qualità di Presidente delle Cantine di Co.Pro.Vi., proprietario di un terreno di mq 50.000, chiede il cambio della destinazione d'uso del predetto terreno da Agricolo in Artigianale - Commerciale.

Parere

L'area in questione ineditata è ricompresa fra un'area D1 ed altra con destinazione D2, ricadente in parte nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato. La destinazione urbanistica non risulta compatibile tenuto conto anche di quanto rappresentato nel parere geologico.

14) NARDINI FLORIANO

L'osservante proprietario di un'area con attuale destinazione agricola a ridosso della zona G5 - verde sportivo, chiede il modesto ampliamento della stessa al fine di consentire l'attività di gestione di impianti sportivi (campi di calcetto).

Parere

La proposta si ritiene condivisibile, in relazione al modesto ampliamento della zona G5 ad esclusione della parte che ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato e con l'applicazione della normativa come modificata dalla presente istruttoria.

15) OGNIBENE MARCELLO + ALTRI

Gli osservanti proprietari di alcune aree e fabbricati esistenti ricadenti in parte in zona "L", zona "E4" e zona "H2" chiedono che la strada di progetto che attraversa la loro proprietà e la ferrovia, venga eliminata o spostata a ridosso del corso d'acqua.

Parere

La modifica alla destinazione urbanistica, ad eccezione della zona di recupero, non risulta ammissibile, considerato che la proprietà ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato. Il tracciato viario, ove ritenuto indispensabile potrà essere rivisto dall'A.C. in fase attuativa tenuto conto del parere geologico.

16) OGNIBENE GIORGIO



REGIONE LAZIO

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

(vedi sopra)

17) AZIENDA AGRICOLA VALLE FIORITA

L'osservante proprietario di alcuni terreni nelle adiacenze della prevista zona D1, area per attività artigianali di servizio e commerciali, M2 - Direzionali di sviluppo, a ridosso della prevista stazione ferroviaria Roma - Napoli, chiede che una parte della proprietà totalmente prevista in zona agricola per circa 20Ha venga destinata a zona D2 - Aree per attività industriali ed artigianali di nuovo insediamento, altra parte per circa 23 Ha venga destinata a zona M2 - Direzionale misto residenziale, nonché una porzione a zona M5 - Turistico alberghiera.

L'osservante propone la cessione all'A.C. di una superficie non quantificata in termini di ~~estensione ma individuata nell'elaborato grafico, da destinare a zona F - Servizi.~~

Parere

Una parte dell'area proposta dall'osservante (M3 ed M5) ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato, pertanto non trasformabile.

La zona M3 è caratterizzata dalle integrazioni fra residenza - Commercio ed attività direzionali.

La proposta, ove ritenuta condivisibile, potrà essere valutata dall'A.C. tenendo conto della contestuale cessione di aree per servizi pubblici, attraverso l'attivazione degli strumenti della programmazione negoziata, non previsti dalla presente variante.

18) CINELLI TOMMASO

L'osservazione presentata dell'Avv. Parente per conto dell'osservante, attraverso nota del Presidente della 4° Commissione Consiliare Regionale.

Osservazione n. 12 del 10.05.01 prot. N. 19516 parzialmente accolta.

Parere

La zona B3 non prevede l'indice di edificabilità di 3,00 mc/mq, lo stesso è fissato pari a 2,00 mc/mq. Si conferma quanto stabilito dall'A.C.

19) FA.CE. S.R.L.(AMMINISTRATORE UNICO PAOLO CECCHINI)

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno con originaria destinazione C1-Estensiva Residenziale.



REGIONE LAZIO

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

Con la variante lo stesso ha assunto una nuova destinazione che non risulta dichiarata nell'istanza né documentata con lo stralcio della variante stessa. Comunque, da una verifica, il lotto sembrerebbe ricadere in zona "H2" zona di rispetto dei pozzi e dei corsi d'acqua parzialmente interessato da una viabilità-di progetto, e parte in zona L - Recupero.

Parere

Valgono le considerazioni svolte per le osservazioni n. 15 e n. 16.

20) MARRONI DONATELLA

L'osservante è proprietaria di alcuni terreni per una superficie complessiva di mq 5.000 parte previsti nella variante come zona D1 - Aree per attività artigianali di servizio e/o commerciali per una superficie di mq 4.000 mentre la restante superficie di mq 1000 è destinata a zona E3. Chiede che l'intera proprietà assuma la destinazione di zona D1 oppure che la stessa venga classificata zona G5(vede privato sportivo) in relazione alla carenza di impianti sportivi.

Parere

L'osservazione non risulta ammissibile in quanto non sufficientemente motivata e giustificata da effettiva necessità. La stessa esclusivamente finalizzata ad interessi privati, non apporta contributi migliorativi allo stesso.

21) LENCI PAOLO

L'osservante proprietario di alcune particelle che la variante destina a zona C1 - Espansione residenziale, in relazione all'attività svolta chiede, tenuto peraltro conto che analoga richiesta è già stata accolta dall'A.C., che il terreno in questione sia destinato a zona M3- direzionale misto residenziale.

Parere

L'osservazione può essere accolta limitatamente alle aree su cui insistono i fabbricati esistenti ove viene esercitata l'attività senza aumenti volumetrici.



REGIONE LAZIO

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

22) DE FALCO + ALTRI

Osservazione presentata dall'A.C. e non accolta. La stessa sottoscritta da n. 18 firmatari è finalizzata alla modifica delle previsioni delle proprietà dei richiedenti da zona M4 - Direzionale misto di riqualificazione a M3 - Direzionale misto residenziale .
Inoltre, nella modifica di altre aree sempre di proprietà, da zona G3 - Case con orto e giardino a M3 - Direzionale misto residenziale.

Parere

L'osservazione non appare sufficientemente motivata e comunque non apporta alcun contenuto migliorativo alle previsioni del piano. Priva di qualsiasi allegato planimetrico, foto e rilievi.

23) CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI ROMA E FROSINONE SOC. COOP A.R.L.

L'osservante è proprietario di un complesso immobiliare in Via Oberdan n. 113, sul quale la variante ha previsto la realizzazione di una viabilità che divide il lotto in due parti destinate a zona M - Insediamenti misti, sottozona M1 - Direzionale di ristrutturazione urbana.
In sede di adozione della variante l'A.C. ha destinato il complesso immobiliare a "centro di vinificazione"- facendolo ricadere nella zona F- Servizi C.V. (centro di vinificazione) pur risultando tale attività, come rappresentato dall'osservante, ormai abbandonata da anni.
Viene richiesta la conferma della iniziale proposta di zona M1.

Parere

La richiesta non risulta supportata da elaborati grafici, fotografici, né stralci della variante etc. Comunque nella motivazione emergono elementi sostenibili dal punto di vista urbanistico che necessitano di opportune valutazioni e verifiche da parte dell'A.C.

24) VICARIO DAVIDE E GERMANO

Gli osservanti proprietari di alcune particelle per una superficie complessiva di 45.000 mq circa, con parziale destinazione commerciale, chiedono che tale destinazione venga estesa all'intera proprietà.

Parere

L'osservazione non è correttamente documentata e generica nelle motivazioni .Si sostanzia in un mero interesse personale, non costituendo apporto migliorativo al piano stesso.



REGIONE LAZIO

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

25) LUCCI SANDRA

L'osservante proprietario di un terreno della superficie complessiva di mq 6024 con destinazione G1 - Parco privato vincolato - chiede che lo stesso assuma la destinazione di zona G6 - Verde privato diffuso.

Parere

Richiesta priva di qualsiasi riferimento cartografico, fotografico, tale da consentire l'esatta individuazione del lotto in questione.

26) TESI PAOLO

(come sopra)

27) SOC. VOLSCA AMBIENTE S.P.A

L'osservante in qualità di parte azionaria acquirente, chiede che al terreno che intenderebbe acquistare, con destinazione agricola, venga attribuita la destinazione industriale per realizzare un impianto di trattamento di rifiuti.

Parere

Non ammissibile. Mancanza di titolarità, comunque non sufficientemente documentata.

28) CAPOZZI CORRADO + ALTRI

Gli osservanti chiedono che la destinazione di zona M - sottozona M5 - Turistico alberghiera, assegnata ad un'area ricompresa in zona boscata, vincolata paesisticamente e sottoposta a vincolo idrogeologico, venga stralciato.

Parere

L'osservazione riguarda aspetti di tutela paesaggistica già esaminati nella presente variante.

29) IACCHELLI ARMANDO

L'osservante è proprietario di alcune particelle per una superficie di 106.274 mq con destinazione:



REGIONE LAZIO

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

- parte zona "L" - Recupero urbanistico
- parte zona "M" - Insempiamenti misti (attività direzionali e terziarie)
- parte sottozona "M5" - Turistico alberghiera.

Con osservazione avanzata al Comune lo stesso chiede di variare la parte di territorio con destinazione "L" - Recupero urbanistico in zona M5 - Turistico alberghiera.

L'A.C. ha accolto la richiesta. Con l'osservazione presentata fuori termine in Regione, l'osservante prende atto che tale proposta è in contrasto con la norma di tutela e quindi non accoglibile; chiede pertanto che tutta l'area dell'azienda agricola venga ricompresa come zona L - Recupero urbanistico.

Parere

La zona ricade in zona 6 del P.T.P. n. 9 - Castelli Romani. In questo ambito la norma di tutela consente il recupero dei nuclei abusivi, con esplicito riferimento alla L. 47/85. L'osservazione è accoglibile limitatamente a fabbricati esistenti nell'ambito della variante speciale che l'A.C. dovrà adottare e ferme restando le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L.R. 29/87.

30) **CAMPOLI MARIA**

L'osservante è proprietaria di un lotto di terreno avente un'estensione di mq 1.000 ricadente in zona G6 - Verde privato diffuso. Il lotto è circondato da abitazioni ricomprese nella zona "L" di recupero urbanistico. Chiede che anche il lotto su cui è stata autorizzata la realizzazione di un'abitazione venga incluso in tale destinazione.

Parere

La proposta tenuto conto peraltro della modesta superficie interessata si ritiene condivisibile.

31) **PISTOLESI MARIA+ALTRI**

Gli osservanti sono proprietari di alcune particelle in zona E sottozona E3 - Zona agricola intensiva su cui insistono due fabbricati, uno di civile abitazione ed un capannone condonati. Gli stessi chiedono che il loro terreno venga inserito nell'ambito della zona "L" - Recupero urbanistico.

Parere

L'osservazione si ritiene condivisibile.



REGIONE LAZIO

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



32) SOC. POGGIO DEGLI ULMI S.R.L.

L'osservante proprietario di alcune particelle di terreno per una superficie di 17.350 mq circa con destinazione di zona F – servizi, sottozona F-SP (attrezzatura per servizi sanitari e assistenziali privati quali case di cura, case d'accoglienza, R.S.A.) chiede che lo stesso in relazione ad intervenute diverse esigenze, assuma la stessa destinazione urbanistica della adiacente zona, cioè zona G6 - Verde privato diffuso.

Parere

L'osservazione si ritiene urbanisticamente condivisibile.

33) AMADIO ELEONORA

L'osservante ha presentato un'osservazione, la n. 337 del 19.06.01 nei termini che risulta accolta in sede di controdeduzione da parte del Comune di Velletri.
Nel verificare la cartografia di graficizzazione delle osservazioni individua un errore nella trasposizione grafica di quanto deciso dall'A.C.

Parere

La Tav. n. 8-A1, Tav. n. 9-A1 e Tav. 10-A1 con inserimento grafico nelle osservazioni, come già esposto nella relazione, riportano degli errori ed imprecisioni.
Le stesse devono ritenersi esclusivamente indicative e non vincolanti.

34) SAPONETTI CARLO

L'osservante proprietario di un terreno su cui è esistente un fabbricato rurale, chiede che venga inserito nella perimetrazione della zona "L" come zona di recupero urbanistico.

Parere

Il terreno di che trattasi su cui è esistente il fabbricato rurale, ricade nella fascia di rispetto di un corso d'acqua vincolato in zona 12 del P.T.P. n. 9.
La richiesta non risulta ammissibile in quanto in contrasto con l'attuale norma di tutela.

35) ARETUSA S.R.L. + ALTRI

Le osservanti società proprietarie di alcuni lotti con destinazione di zona M -Insediamenti misti, sottozona M5 - Turistico alberghiera, zona F - Servizi con destinazione, sottozona G –



REGIONE LAZIO

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

Servizi generali e culturali, zona V - Verde pubblico attrezzato, sottozona Area Fonte S. Maria dell'Orto, chiedono al fine di realizzare una migliore integrazione con gli ambiti circostanti e le varie destinazioni che l'area in questione assuma la destinazione di zone M - Inselementi misti sottozona M3 - Direzionale misto residenziale.

Parere

La richiesta si ritiene urbanisticamente condivisibile.

36) SOC. ARETUSA S.R.L.

L'osservante è proprietaria di alcune particelle di terreno per una superficie di 17.690 mq edificabile secondo l'attuale P.R.G. e che la variante nel confermarne l'edificabilità, destina a zona B - conservazione del tessuto edilizio - sottozona B3 indice di edificazione 2 mc/mq. L'osservante in relazione all'analisi della cubature esistenti rappresenta che l'attuale indice territoriale già supera quello fondiario previsto dalla variante, creando disparità fra le parti già edificate rispetto a quelle aree attualmente inedificate. Chiede che l'indice venga trasformato da fondiario a territoriale.

Parere

L'osservazione, condivisibile nella motivazione può trovare accoglimento prevedendo che tale area assuma la destinazione di sottozona "B2".

37) PANORAMICA RIOLI S.R.L.

L'osservante è proprietario di un'area con originaria destinazione di zona B -Completamento (indice edificatorio 3 mc/mq). Con la variante , a seguito di un'osservazione accolta dall'A.C. è stata destinata a zona M1 - Direzionale misto con lo stesso indice edificatorio. L'osservante in relazione ad intervenute esigenze, chiede il ripristino della originaria destinazione di zona B di completamento.

Parere

L'osservazione si ritiene condivisibile con ripristino della originaria destinazione.



REGIONE LAZIO

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



38) CEDRONI AMERICO

L'osservante proprietario di un'area di circa 2.500 mq chiede che alla stessa venga riconosciuta una destinazione D1 – Artigianale e commerciale.

Parere

Osservazione è priva della necessaria documentazione tecnica che consenta una opportuna valutazione.

39) PERCIBELLI GIUSEPPE

L'osservante chiede che l'area di proprietà con destinazione C1 venga variata in C2.

Parere

(vedi osservazione n. 38)

40) MARINELLI SILVIA

L'osservante è proprietaria di un terreno della superficie di mq 5.000. Il terreno in questione ha secondo il vigente P.R.G. la destinazione di zona C1 - Residenziale estensiva - tipo B. Con la variante lo stesso ha assunto la destinazione di zona G5- Verde privato organizzato. L'osservante chiede in relazione al contesto urbanistico esistente prevalentemente terziario la destinazione di zona D1 - Artigianale e di servizio e commerciali.

Parere

L'osservazione può ritenersi ammissibile con l'applicazione della specifica normativa delle zone D1 come modificate dalla presente istruttoria.

41) TRIVELLONI DAVIS + ALTRI

Gli osservanti lamentano che l'osservazione accolta dall'A.C. in sede di controdeduzioni risulta erroneamente graficizzata.

Parere

(vedi quanto già detto per l'osservazione n. 33)



REGIONE LAZIO

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

42) LENCI MARCO

L'osservante proprietario di un terreno, chiede che venga classificato come zona "L" - Recupero urbanistico.

Parere

La maggior parte di terreno ricade nelle fasce di rispetto del corso d'acqua vincolato. L'estensione dell'area oggetto del recupero può essere prevista solo per la parte fuori vincolo.

43) CALANCA MARCO

L'osservante, in relazione alla presenza di due modesti fabbricati esistenti, chiede l'inserimento nella zona "L" di recupero urbanistico.

Parere

La richiesta si ritiene condivisibile.

44) LARIBILE ALI

(vedi osservazione n. 43)

45) FELICI CRISTIANA +ALTRI

L'osservante chiede una destinazione urbanistica diversa da quella agricola.

Parere

Le particelle interessate ricadono nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato. Non ammissibile.

46) IMMOBILIARE MOLM S.R.L. PENNACCHI LAMBERTO E MAURIZIO

L'osservante è proprietario di alcune particelle su cui insistono dei fabbricati esistenti; chiede una maggiore cubatura; in subordine che l'area edificata venga destinata a zona B e la restante rimanga zona G6.



REGIONE LAZIO

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



Parere

Limitatamente alla parte edificata, la destinazione di zona B risulta condivisibile.

47) LA COLOMBAIA MONTE ARTEMISIO S.R.L.

L'osservante segnala che l'area di proprietà su cui è presente un albergo, è attualmente destinata a zona alberghiera e parte a fascia di rispetto stradale. La variante in esame inserisce la stessa in zona M5/A zona turistica esistente.

La zona è vincolata paesisticamente, classificata come zona NE2; aree edificate sature e di completamento, ricade nel perimetro del Parco Regionale dei Castelli.

Il Comune con deliberazioni n. 60 del 22.05.98, per l'area in questione, ha adottato specifica variante finalizzata ad adeguare la struttura esistente. La variante, a quella data, non risultava ammissibile in quanto in contrasto con la normativa di tutela paesistica. In relazione alla intervenuta modifica dell'art. n. 27 bis della L.R. n. 24/98, la proposta risulta ammissibile, fermo restando la misura di salvaguardia prevista dall'art. 8 della L.R. n. 29/87 relativamente al Parco.

48) FURELLI LETIZIA + ALTRI

Gli osservanti sono proprietari di abitazioni, realizzate per lo più in maniera spontanea, attualmente condonate. Le aree su cui insistono i fabbricati hanno una destinazione agricola, e si trovano a ridosso di altre aree pressoché simili urbanisticamente, con destinazione G2 ed L - recupero urbanistico. Gli osservanti chiedono che anche le loro abitazioni vengano inserite nella zona "L" di recupero urbanistico.

Parere

La proposta si ritiene urbanisticamente condivisibile, limitatamente alle aree di pertinenza dei fabbricati.

49) SARNO PAOLO + ALTRI

Gli osservanti sono proprietari di un lotto di terreno per una superficie catastale di mq 29.670, che nel vigente PRG ha una destinazione di zona C1 - Residenziale estensiva.

La variante adottata classifica l'area come zona G - sottozona G6 - Verde privato diffuso; con l'accoglimento di una osservazione presentata al Comune, la stessa veniva classificata zona M - sottozona M5 - Turistico alberghiera. Gli osservanti chiedono che il fabbricato



REGIONE LAZIO

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

principale costituito da un castello, possa essere ristrutturato ed utilizzato a cinema-teatro-centro culturale polivalente e che l'area su cui insiste il fabbricato venga destinata a zona F – sottozona FG – compatibile con tale uso, mentre per le restanti aree il mantenimento della destinazione M – sottozona M5 - Turistico alberghiero.

Parere

L'osservazione si ritiene urbanisticamente condivisibile.

50) CANNELLA MASSIMO + ALTRI

L'osservante chiede l'estensione della destinazione "D1" – Industriale-artigianale della parte rimanente la proprietà, tenuto conto della presenza di un'attività industriale esistente che si vorrebbe ampliare.

Parere

La richiesta limitatamente alla superficie di proprietà risulta condivisibile

51) Soc. C.E.P. s.r.l.

L'osservante chiede una destinazione commerciale sull'area di proprietà, inserita in zona Agricola.

Parere

Non condivisibile.

52) Soc. C.E.P. s.r.l.

L'osservante chiede una destinazione commerciale sull'area di proprietà, inserita in zona "G6" e parte in zona "L".

Parere

(vedi sopra)



REGIONE LAZIO

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



Risultano pervenute, fuori termine al Comune e trasmesse alla Regione con nota n. 17748 del 30.01.2004, le seguenti osservazioni:

1a) VICARIO DAVID E ALTRI

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 24.

2a) LUCCI SANDRA

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 25.

3a) TESEI PAOLO

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 26.

4a) SELLI TIZIANA

L'osservante proprietaria di un'area in zona agricola avente una superficie di mq 8.190, chiede che la stessa assuma la destinazione di zona G6/G5.

Parere

Osservazione priva di riferimenti cartografici rispetto sia al vigente PRG che alla variante; chiede in maniera generica due destinazioni diverse: la G5 – Verde privato sportivo – oppure la G6 – Verde privato diffuso.

Non appare ammissibile.

Risultano inoltre pervenute fuori termine al Comune e trasmesse alla Regione con nota 201093 del 31.12.2003 le seguenti osservazioni:

1b) CARITAS ITALIANA

L'osservante rappresenta all'A.C. che la particella di proprietà n. 43 del foglio catastale 50 è campita con colore verde proprio nella zona FV: verde pubblico attrezzato ma sull'area non è stata riportata la lettera V che unitamente al colore distingue la zona.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Parere

L'osservazione è priva di qualsiasi riferimento grafico per la sua esatta individuazione. L'A.C. provvederà, in fase di controdeduzione a chiarire e correggere l'eventuale errore grafico senza alcuna modifica alla normativa specifica.

2b) TESTI UMBERTO E CINZIA

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 4.

3b) MAMMUCCARI LICURGO

L'osservante ha presentato all'A.C. tre osservazioni non accolte. Lo stesso lamenta nell'osservazione n. 102 la previsione di un ampliamento della viabilità che, ove fosse realizzata, comporterebbe gravi danni agli immobili esistenti.

Parere

L'osservazione non risulta accompagnata da elaborati grafici, fotografici, adeguata cartografia, che consentano di valutarne la rilevanza urbanistica.

Comunque, in linea di principio, ove l'ampliamento della viabilità non fosse indispensabile per il traffico veicolare esistente e prevedibile, tale tracciato potrà essere rivisto dall'A.C. anche in conseguenza del parere geologico.

Con l'osservazione n. 103, anch'essa respinta dal Comune, l'osservante lamentando una disparità di trattamento, chiede che il parcheggio pubblico collocato sulle proprietà, venga eliminato.

L'osservazione, anche in questo caso è priva di qualsiasi riferimento cartografico e pertanto non è valutabile.

4b) PACE EMANUELE FILIBERTO

L'osservante è in qualità di procuratore del padre Orlando proprietario di un terreno in loc. S. Anastasia di mq 6.300, nel lamentare una disparità di trattamento con altre proprietà, chiede la modifica in zona di completamento delle aree che risultano classificate dalla variante come standard (verde pubblico – viabilità).

Parere

L'osservazione è priva di riferimenti cartografici tali da consentirne la valutazione.



REGIONE LAZIO

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



5b) FALLONI TERESA +ALTRI

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 8.

6b) MORELLI LUCIO

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al punto n. 6.

7b) FALLONI TERESA

(vedi osservazione n. 5b)

8b) CO.PRO.VI

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 13.

9b) NARDINI FLORIANO + ALTRI

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 14.

10b) OGNIBENE MARCELLO + ALTRI

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 15.

11b) CINELLI TOMMASO

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 18.

12b) OGNIBENE GIORGIO

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 16.

13b) CINELLI TOMMASO

(vedi osservazione n. 11b)



REGIONE LAZIO

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

14b) FA.CE. S.R.L

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 19.

15b) LA NUOVA TERMICA S.R.L.

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 21.

16b) DE FALCO ANNA + ALTRI

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 22

17b) FRISENNA ANTONIA

L'osservazione è stata trasmessa alla Regione ed esaminata al n. 11.

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

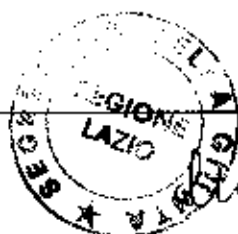
Tutto ciò premesso e considerato, questa Comitato è del

PARERE

che la Variante Generale del Comune di Velletri, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 185 del 29.12.2000 sia meritevole di approvazione, con le modifiche, integrazioni, condizioni e prescrizioni di cui ai precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 06.08.1967, n. 765.

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

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





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

Allegato B

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 92/1
Seduta del 27.04.2005

ALLEG. alla DELIB. N. 56 *leg*
DEL 14 FEB. 2006

OGGETTO: Comune di Velletri (RM)
Variante generale al P.R.G.
Controdeduzioni comunali al voto n. 79/02 del 21.12.2004

Sentita la Commissione Relatrice che ha predisposto l'istruttoria.

IL COMITATO

Premesso

Con voto n. 79/02 del 21.12.2004 questo Comitato Tecnico ha espresso il parere che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Velletri fosse meritevole di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. n. 765/67.

Il Comune di Velletri, con delibera del Consiglio Comunale n. 22 dell'11.04.2005, ha formulato le proprie controdeduzioni in merito, rappresentando di condividere solo parzialmente le proposte modifiche riportate nel voto sopra indicato.

Le controdeduzioni formulate, come si legge dalla declaratoria della citata deliberazione, riportano:
(...)

di approvare,

- 1) *per quanto espresso nelle premesse, le integrazioni al Piano Regolatore Generale richieste dal Comitato Regionale per il Territorio in uno alle osservazioni comunali, graficizzate e contenute negli atti assunti in data 08.04.2005, prot. n. 133308 e costituite dai seguenti elaborati:*
 - a) *Elaborati grafici di PRG costituiti da :*
 - dalle Tavv. n. 8 e 9;
 - b) *Valutazione circa le osservazioni inviate direttamente alla Regione Lazio, Dipartimento Territorio costituita da n. 52 schede.*
- 2) *la proposta di parere di compatibilità formulato dai tecnici incaricati, sulle osservazioni inviate in regione, espresso con relazione e allegate schede che costituiscono parte integrante della Delibera, riservandosi di procedere alla pubblicazione nelle forme di legge;*
- 3) *di intendere interamente recepite nelle NTA della Variante Generale le prescrizioni contenute nel voto del CRT 79/02, non in contrasto con le osservazioni dell'amministrazione comunale;*
- 4) *dare mandato al Dirigente del Settore Tecnico per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto.*

(...)





REGIONE LAZIO

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

CONSIDERATO

In merito ai punti 1) lett. a), occorre rilevare che le tavole n. 8 (Zonizzazione Nord) e n. 9 (Zonizzazione Sud), allegata alla citata delibera di controdeduzione comunale, non rappresentano in maniera puntuale le modifiche e le integrazioni richieste dalla Regione con il citato voto.

Al riguardo, le stesse non possono costituire parte integrante del provvedimento regionale di approvazione della Variante in esame.

Per quanto riguarda la lett. b) ed il punto 2) si prende atto dell'avvenuta valutazione da parte dell'A.C. delle osservazioni pervenute direttamente in Regione sulla scorta dell'analisi effettuata dai tecnici incaricati e che sostanzialmente conferma il contenuto del voto e le motivazioni in esso rappresentate.

Mentre, per quanto riguarda le osservazioni trasmesse tardivamente al Comune e da questo inviate in Regione, le stesse risultano coincidenti con quelle presentate direttamente in Regione ad eccezione di n. 4 osservazioni i cui contenuti risultano valutati dal Comune e dalla Regione nell'ambito istruttorio ovvero non sufficientemente documentati per consentirne l'esame.

Per quanto riguarda il punto 3), l'A.C. intende recepire interamente nelle N.T.A. della Variante le prescrizioni riportate nel voto purché non in contrasto con le osservazioni comunali. Le quali sono così riassunte: (...)

- 1) *per il dimensionamento delle zone "G6" e la relativa normativa tecnica di attuazione, si ritiene opportuno mantenere la formulazione proposta con delibera di adozione n. 185 del 29.12.2000;*
- 2) *di trasmettere ai progettisti le valutazioni relative alla definizione del numero dei comparti delle zone "L - Recupero urbanistico" compatibilmente con il dimensionamento complessivo del Piano;*
- 3) *di mantenere i tre poli individuati ad est, ovest e sud del territorio comunale confermando le destinazioni previste;*
- 4) *di demandare ai progettisti l'adeguamento delle N.T.A. per le zone "E - agricole" in conformità al disposto della Legge regionale n. 38/99 e successiva n. 8/03, individuando nel contempo le dimensioni dell'unità minima di intervento, stabilendo in via preliminare la superficie di mq 10.000 se compatibile con la normativa;*
- 5) *di ridurre, per le zone "C1" l'indice da 0,60 a 0,40 mc/mq.*

Relativamente al punto 1);

le zone "G6 - Verde privato diffuso" sono normate dall'art. 20.6 delle N.T.A.

La norma di attuazione è stata oggetto di modifica regionale con l'obiettivo di contenere ed organizzare attraverso strumenti di pianificazione attuativa l'edificazione negli ambiti "G6"; ambiti del territorio comunale notevolmente estesi.

Relativamente al punto 2);

le zone "L - Recupero urbanistico" sono normate dall'art. 22 delle N.T.A.

Nel voto si rappresenta all'A.C. la necessità della redazione della variante speciale per il recupero di tali nuclei.

Al riguardo, la stessa, come emerge dalla citata deliberazione comunale, si è trovata impossibilitata ad adottare tale atto nelle more della delibera di controdeduzione, in considerazione del numero e della estensione delle aree oggetto di pianificazione di dettaglio.



REGIONE LAZIO

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

La stessa A.C. comunica di aver conferito apposito incarico professionale. Si auspica una rapida adozione di tale strumento urbanistico.

Relativamente al punto 3);

con il voto regionale era stata stralciata dalla previsioni edificatorie un'area di circa 25 Ha, collocata ad est del centro abitato.

Si conferma lo stralcio per inidoneità della localizzazione. La proposta andrebbe ad aumentare la frammentazione ed il diradamento sul territorio delle aree edificabili.

Si verrebbe a creare lontano dal centro, al confine con il Comune di Lariano, una nuova zona di espansione residenziale di notevole peso insediativo, non giustificata urbanisticamente in totale assenza di reti infrastrutturali.

Relativamente al punto 4);

le zone "E – Aree destinate alle attività agricole" sono normate dall'art. 18 delle N.T.A.

Si conferma la modifica introdotta al citato articolo, con specifico riferimento alla L.R. n. 38/99 e alla successiva Legge regionale n. 8/2003

L'unità minima d'intervento, come previsto dalla legge stessa, deve derivare dall'esame delle attività agricole esercitate sul territorio attraverso le quali desumere "l'unità minima aziendale" per coltura praticata.

Non può applicarsi, come rappresentato dal Comune, una superficie di mq 10.000, indifferenziata su tutto il territorio.

Si auspica, al riguardo, una sollecita definizione di tale procedura.

Per quanto riguarda infine il punto 5);

l'A.C. propone una riduzione per le zona "C1" dell'indice da 0,60 a 0,40 mc/mq.

La proposta può essere oggetto di specifica variante. La stessa, da ritenersi condivisibile in relazione all'automatico aumento della dotazione degli standard per abitante, non può essere introdotta nella fase di controdeduzioni comunali.

La Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2°, con nota n. 049393/2A/08 del 01.04.2005 Fasc. 4538, ha formulato il parere sulla Variante generale al P.R.G. di revisione di quello già prodotto ai sensi della L.R. n. 72/75 e della D.G.R. 2649/99.

Si riporta di seguito il citato parere che integra quindi il precedente prot. D2/2D/08/64795 Fasc. 2735 del 22.04.2004.

(...)

Parere favorevole

Al progetto di «Variante generale al P.R.G. – Revisione» del Comune di Velletri (RM), a condizione che si rispettino le sottostanti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello strumento urbanistico:

- *si ribadisce il parere negativo per tutte le aree colorate in "Rosso", "Rosso con cerchio nero", "Rosso con cerchio bianco", "Giallo", "Verde", non comprese nello studio di revisione, presenti nelle carte dell'idoneità territoriale allegate alla prima istanza, Fasc. 2753 Prot. D2/2A/08/64785 del 22.04.2004, come ribadito nella Tavola A "Indagine geologica supplementare – Relazione a firma del geol. Leonardo Nolasco e del geol. Gianlorenzo Manelli", nel Capitolo C "Idoneità Territoriale", che non sono state contemplate nello studio di Revisione della Variante generale al P.R.G..*



REGIONE LAZIO

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

- per tutte le aree su cui non si era espresso parere negativo e che non sono state incluse nel presente lavoro di revisione alla Variante generale al P.R.G. si confermano tutti i pareri e le prescrizioni impartite in sede di prima analisi;
- siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico allegato alla presente istanza (Tavola A "Indagine geologica supplementare" – Relazione e Tavola B "Indagine geologica supplementare – Allegati a firma del geol. Leonardo Nolasco e del geol. Gianlorenzo Manelli);
- nel caso delle aree denominate nell'elaborato "Indagine geologica supplementare – Elaborati cartografici a firma del geol. Leonardo Nolasco e del geol. Gianlorenzo Manelli Zona C", "Zona D" sia aumentata la distanza minima da tenere rispetto al fosso, come riportato graficamente negli elaborati Tavola C "Indagine geologica supplementare – Elaborati cartografici a firma del geol. Leonardo Nolasco e del geol. Gianlorenzo Manelli", Tavola 1 "Indagine geologica supplementare – Idoneità territoriale a firma del geol. Leonardo Nolasco e del geol. Gianlorenzo Manelli corrispondenti alle aree colorate di rosso"; (...)

L'A.C. provvederà ad adeguare le previsioni urbanistiche contenute nella variante alle prescrizioni rappresentate nel parere sopra descritto.

In relazione a quanto precede, questo Comitato esprime parere non favorevole all'accoglimento delle controdeduzioni comunali così come riproposte nella Delibera n. 22 dell'11.04.2005, tuttavia non possono non condividersi alcune proposte d'assetto d'alcune zone rappresentate dall'Amministrazione comunale convenuta. Nello specifico, si condivide l'esigenza di riproporre una generale revisione dello strumento urbanistico, con l'avvio di un nuovo procedimento di formazione dello stesso, che tenga conto, in modo attento e puntuale, dell'esigenza, qui espressa, di un generale contenimento degli indici planovolumetrici delle zone di completamento residenziale, al fine di consentire un più equilibrato dimensionamento degli insediamenti.

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

