



324 22 MAG. 2007 *ll*

Oggetto: Comune di Zagarolo (Rm)
Variante Generale al vigente P.R.G. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 29.12.2000.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
VISTA la Legge 06.08.1967, n. 765;
VISTO il DPR 15.01.1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05.09.1972, n. 8 e s.m.i.;
VISTA la L.R. 12.06.1975, n. 72 e s.m.i.;
VISTO l'art. 16 della L.R. 22.12.1999, n. 38 e s.m.i., recante "Norme sul governo del Territorio";
VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Zagarolo (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2857 del 11.05.1982 ;

VISTA la deliberazione consiliare n. 56 del 29.12.2000, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Zagarolo (Rm) ha adottato la Variante Generale al vigente P.R.G.;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 86 osservazioni nei termini e n. 5 osservazioni fuori detti termini, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 53 del 27.07.2002;

CHE direttamente alla Regione sono pervenute n. 6 osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

VISTO il voto n. 110/2, reso nell'adunanza del 30.03.2006, che si allega sotto la lettera A alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la Variante Generale di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67;

VISTA la nota n. 83637 del 22.05.2006, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Dipartimento Territorio ha comunicato al comune di Zagarolo (Rm) le modifiche proposte dal C.R.p.T., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67;





324 22 MAG. 2007 *lll*

VISTA la deliberazione di C.C. n. 28 del 7.07.2006, con la quale il Comune di Zagarolo (Rm) nel condividere e fare proprio il citato voto del C.R.p.T. ha formulato le proprie controdeduzioni;

VISTO il voto n. 124/1 del 18.01.2007, che si allega sotto la lettera B alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, con il quale il Comitato Regionale per il Territorio, nel prendere in esame le singole controdeduzioni comunali, ha espresso il parere che le stesse siano meritevoli d'accoglimento con le variazioni, prescrizioni ed integrazioni contenute nel voto medesimo;

VISTA la nota n. AM/165415 del 18.12.2001, con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente - Servizio Geologico Regionale ha espresso - ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e della D.G.R. 2649/1999 parere favorevole con il rispetto delle prescrizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento, che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello Strumento Urbanistico;

VISTA la nota n. 11114/D3/06 del 6.02.2003, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area F Servizio 1° ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, avanzata dall'Amministrazione Comunale di Zagarolo (Rm), riferita alla Variante Generale al P.R.G., in quanto le proposte di zonizzazione di natura edificatoria di carattere residenziale o produttivo interessano marginalmente terreni appartenenti al demanio civico, tale da non incidere sulla loro conservazione o utilizzo da parte della collettività, ed a condizione che:

- ottenga l'autorizzazione alla alienazione delle aree divenute edificatorie, come meglio identificate nelle premesse della nota stessa;
- sia inserito all'interno delle N.T.A., l'articolo interamente riportato nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota n. 4590/B1 del 18.10.2002 con la quale l'Azienda USL Roma G Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica ha espresso - ai sensi dell'art. 230 del T.T.U.U. del 1934 - parere igienico sanitario favorevole alla Variante Generale al P.R.G. di che trattasi;

RITENUTO di condividere e fare propri i predetti voti del C.R.p.T., che si allegano alla presente delibera (**Allegato A e B**) di cui costituiscono parte integrante;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Zagarolo (Rm) con deliberazione di C.C. n. 56 del 29.12.2000, con le modifiche le integrazioni e le prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voti n. 110/2 emesso nell'adunanza del 30.03.2006 e n. 124/1 emesso nell'adunanza del 18.01.2007, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali





324 22 MAG. 2007

ll

Allegato A e B, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell'Allegato A.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'Allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 56 del 29.12.2000:

^{NELL'ALLEGATO B,}

- All. 1 - Il Comune di Zagarolo Delimitazioni e nelle diverse articolazioni proposte per la città Metropolitana;
- Relazione GENERALE
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola A.1.1. - Inquadramento territoriale dell'area vasta;
- Tavola A.2.1. - Struttura del territorio e forme insediative;
- Tavola A.2.2. - Morfologia ed indicatori percettivi;
- Tavola A.2.3. - Sistemi vegetativo naturale ed antropizzato;
- Tavola A.3.1. - Crescita Edilizia nel più recente passato PERIODO
- Tavola A.3.2. - Tipologie Territoriali;
- Tavola A.3.3. - Caratteri funzionali del Centro Urbano Consolidato;
- Tavola A.3.4. - Stato delle Urbanizzazioni;
- Tavola A.4.1. - Evoluzione del reticolo viario;
- Tavola A.4.2. - Infrastrutture ed accessibilità;
- Tavola A.5.1. - Limiti alla trasformabilità;
- Tavola A.5.2. - Invarianti del processo di trasformazione;
- Tavola A.6.1. - Verifica delle previsioni con lo stato di fatto;
- Tavola P.7.1.- Definizione degli assetti territoriali;
- Tavola P.7.2.- Ipotesi di assetto per particolari ambiti;
- Tavola P.1 - Territorio Comunale;
- Tavola P.2 - Specificazione di dettaglio;
- Tavola P.3 - Trasformazione a carattere puntuale;

ll

nel parere n. AM/165415 del 18.12.2001 del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile con relativo allegato;

e nelle tavole ^{A e B} denominate "Carta dell'Idoneità Territoriale" di cui al sopra citato parere n. AM/165415/2001.

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



Allegato A



Allegato B

22 MAG. 2007



ll

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

ALLEG. alla DELIB. N. 324 Lu
DEL 22 MAG. 2007



ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO VOTO 110/2 DEL 30 MARZO 2006

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

Il Dirigente dell'Area 2B.05
(Arch. Francesco Paolo Lirio)

PREMESSO

Il Comune di ZAGAROLO ha adottato, con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 29.12.2000, la Variante Generale al PRG, ha provveduto ad eseguire la prevista pubblicazione ed ha formulato le controdeduzioni alle osservazioni pervenute con Delibera di Consiglio n.53 del 27.07.2002.

Il progetto della Variante Generale al PRG, trasmesso con richiesta di approvazione del Sindaco in data 12.11.2002 con prot.19968 ed acquisito agli uffici della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica in data 13.11.2002 con prot. 24778, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

Atti Amministrativi

- Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 29.12.2000 di adozione del PRG;
- Domanda di approvazione della Variante al PRG;
- Avviso di deposito;
- Pubblicazione sul F.A.L. n.17 del 27.02.2001 "Avviso di Pubblicazione";
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito;
- Registro protocollo Osservazioni;
- Osservazioni in originale n. 91;
- Delibera del Consiglio Comunale n.53 del 22.07.2002 di esame osservazioni;
- Delibera del Consiglio Comunale di " Presa atto ed approvazione Analisi Territoriale".

Elaborati Tecnici

- Delimitazioni ed articolazioni proposte per il Comune di Zagarolo per la città Metropolitana;
- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola A.1 - Riferimenti Territoriali;
 - 1 - Inquadramento territoriale dell'area vasta;
- Tavola A.2 - Caratteri morfologico ambientali;
 - 1 - Struttura del territorio e forme insediative;
 - 2 - Morfologia ed indicatori percettivi;
 - 3 - Sistemi vegetativo naturale ed antropizzato;
- Tavola A.3 - Sistema insediativi;
 - 1 - Crescita Edilizia nel più recente passato;
 - 2 - Tipologie Territoriali;
 - 3 - Caratteri funzionali del Centro Urbano Consolidato;
 - 4 - Stato delle Urbanizzazioni;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Tavola A.4 - Sistema Relazionale;
 - 1 - Evoluzione del reticolo viario;
 - 2 - Infrastrutture ed accessibilità;
- Tavola A.5 - Sistema dei Vincoli;
 - 1 - Limiti alla trasformabilità;
 - 2 - Invarianti del processo di trasformazione;
- Tavola A.6 - Attuazione del Piano Regolatore Vigente;
 - 1 - Verifica delle previsioni con lo stato di fatto;
- Tavola P.7 - Linee di assetto per la formazione della Variante;
 - 1 - Definizione degli assetti territoriali;
 - 2 - Ipotesi di assetto per particolari ambiti;
- Tavola P.1 - Territorio Comunale;
- Tavola P.2 - Specificazione di dettaglio;
- Tavola P.3 - Trasformazione a carattere puntuale;
- Tavola di Zonizzazione e N.T.A, del P.R.G. approvato con D.G.R. n° 2857 dell'11.05.1982.

Per una migliore lettura delle Tavole il comune ha allegato fra l'altro, copia informatizzata della Zonizzazione della Variante Generale adottata con la richiamata delibera di C.C. 56/2000 e copia informatizzata della tavola con l'indicazione delle osservazioni presentate, nonché il formato C.D.

PARERI ACQUISITI

Usi Civici

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 03.01.1986, modificata dall'art. 7 della L.R. n. 59 del 19.12.1995, il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura – Area F “Usi Civici e Diritti Collettivi – Servizio 1”, con nota prot n. 11114/D3/06 del 06.02.2003, ha espresso parere favorevole relativamente alla variante al PRG formulando specifiche condizioni, che saranno oggetto di apposito articolo ad integrazione delle NTA della presente variante, a salvaguardia delle aree di demanio civico e delle terre civiche.

ART. 13 L. 64/74

Ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, Area Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio Geologico Regionale, con nota prot. AM/165415 Fascicolo 2850 del 18.12.2001 ha espresso il proprio parere favorevole condizionandolo al rispetto di prescrizioni e limitazioni nella edificabilità di alcune aree del territorio.



REGIONE LAZIO

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

Usi

Parere favorevole senza prescrizioni rilasciato dalla Azienda USL ROMA G - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica - con nota Prot. n. 4590/B1 del 18.10.2002.

OSSERVAZIONI PRESENTATE

A seguito della pubblicazione e deposito degli atti ed elaborati presso la Segreteria Comunale, avvenuta dal 27.02.2001 per 30 giorni consecutivi, sono state presentate n. 86 Osservazioni nel termine dei 30 giorni dalla scadenza del deposito e n.5 fuori termine.

Tutte le 91 osservazioni presentate sono state oggetto di controdeduzioni formulate con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 27.07.2002.

Risultano inoltre presentate, in date successive, direttamente alla Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ulteriori n. 6 osservazioni.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Zagarolo, ridimensionato nell'estensione originaria a seguito della istituzione nel 1990 del Comune di San Cesareo, si sviluppa su di una superficie di 2.882 Ha.

Tale territorio è collocato ad una quota intermedia, variabile tra i 100 ed i 350 metri s.l.m., tra l'area pianeggiante della periferia di Roma e le propaggini nord orientali dei rilievi vulcanici dei Colli Albani da un lato e le estreme pendici dei monti Prenestini dall'altro.

Il territorio appare scarsamente modellato nella parte centrale ed occidentale con lievi pendenze, mentre risulta caratterizzato nella parte orientale da un sistema di valloni che definiscono lo sperone su cui si attesta il centro storico, posto ad una quota di circa 350 metri s.l.m., e valloni posti piu' ad est dove si rilevano pendenze superiori al 30%.

I corsi d'acqua, quasi totalmente sottoposti a regime giuridico di acque pubbliche, hanno portata variabile stagionalmente e si riversano nell'Aniene, con un andamento che segue le direttrici parallele Sud-Est, Nord-Ovest.

Come evidenziato nella relazione, il sistema colturale agrario, per fenomeni di trasformazione residenziale, ha perso la sua originaria vocazione e la caratterizzazione di dimensione economica, per diventare elemento di supporto al sistema residenziale.

Il territorio, che in passato ha conosciuto una stagione di coltura vitivinicola di un certo pregio, seppure frammentata in piccoli appezzamenti, risulta allo stato attuale interessato da una considerevole trasformazione di tali piccoli fondi in pertinenze di residenze. Tali pertinenze vengono utilizzate sia per una produzione agricola, con colture promiscue a consumo prettamente familiare, sia per la realizzazione di giardini a servizio dell'abitazione.

Nella parte occidentale del territorio sono localizzati fondi agricoli di una certa consistenza costituenti vaste tenute agricole.

Gli assi stradali principali che consentono un rapido collegamento con Roma sono costituiti in primo luogo dal sistema autostradale della A1 e dalla bretella da Fiano con uscita al casello di San Cesareo.

Inoltre il territorio è servito dalla S.S. 155 per Fiuggi, che lambisce il centro urbano, e dalla strada provinciale maremmana Inferiore che si ricollega alla Predestina al bivio di gallicano del Lazio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Altra importante infrastruttura è costituita dalla linea ferroviaria Roma-Cassino-Napoli, che prevede una stazione limitrofa al centro urbano di Zagarolo, consentendo un importante e strategico collegamento con Roma.

VINCOLI

Il Comune ZAGAROLO ricade nel PTP – Castelli Romani - Ambito Territoriale n. 9, approvato con DGR n.4480 del 30.07.1999 ai sensi dell'art.20 della L.R. 24 del 06.07.1998 e pubblicato sul BUR del 30.10.99, per il quale risulta approvato il testo coordinato delle NTA con D.G.R. n. 4473 del 30.07.1999, pubblicato sul B.U.R. del 20.10.1999, testo che disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

Il territorio comunale è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici specifici, emanati ai sensi della legge 1497/39 di cui all'art.139 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004:

- D.M. 05.07.1971 - Zagarolo: Abitato e zone circostanti;
- D.M. 01.02.1971 - Zagarolo: Via Prenestina e Colle Pallavicini.

Il suddetto territorio è inoltre interessato dai seguenti vincoli:

- Art. 146 del D.P.R. 42/2004 (già art. 1 della Legge 431/85):
 - Corso d'acqua pubblico denominato "Fosso di Gozzano";
 - Corso d'acqua pubblico denominato "Fosso di Riserano";
 - Corso d'acqua pubblico denominato "Fosso di Mole di Corcolle";
 - Corso d'acqua pubblico denominato "Fosso alle Scalette";
 - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
 - Aree di rispetto archeologico e storico.

NUCLEI ABUSIVI

La manovra seguita dall'Amministrazione comunale per attivare le procedure tese al recupero del fenomeno dell'edilizia spontanea sorta abusivamente all'indomani dell'approvazione della L.R. 28/80, risulta essersi articolata secondo i seguenti passaggi essenziali:

- Incarico alla cooperativa AGICOOP per il rilevamento della perimetrazione dei nuclei abusivi esistenti sull'originaria estensione del territorio del Comune comprendente anche il



REGIONE LAZIO

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

- distaccato Comune di San Cesareo, incarico affidato con deliberazione consigliere n. 201 del 16.05.1980;
- Con delibera consigliere n. 167 del 5.05.1981, nel prendere atto dell'individuazione di n. 16 nuclei risultanti dalla verifica effettuata dai professionisti incaricati, venivano adottate le perimetrazioni riguardanti i nuclei di: Valle Martella, Valle Epiconia, Colle Gentile, e parte di Colle Ara, in considerazione della ampia densità e della rilevanza economico e sociale;
 - Con delibera della Giunta Comunale n. 577 del 8.08.1981 si prendeva atto dell'esistenza dell'abusivismo sparso nel territorio comunale e delle operazioni compiute in ordine al loro rilevamento", tale delibera veniva ratificata con atto del Consiglio Comunale n. 300 del 4.12.1981.
 - Successivamente risulta ulteriormente intervenuta la deliberazione del Consiglio Comunale n. 370/85 con la quale, nel prendere atto dell'esistenza del fenomeno dell'abusivismo venutosi ad evidenziare tra l'8.10.79 e l'1.10.83, con conseguente incremento di quanto già rilevato, si incaricava l'ufficio tecnico comunale di effettuare una dettagliata analisi del fenomeno dell'abusivismo, anche tenuto conto delle domande di sanatoria presentate, al fine di verificare esistenza di nuclei di concentrazione dell'attività edilizia spontanea, tali da indurre ad una eventuale perimetrazione in aggiunta a quelli già precedentemente individuati.

Tutta la sopra riportata attività svolta non trovava una successiva definizione ad eccezione del nucleo riguardante Valle Martella, per il quale veniva adottato con Delibera del Consiglio n. 142 del 5.03.1985 il Piano Particolareggiato costituente Variante Speciale per il suddetto nucleo.

Tale Piano, trasmesso alla Regione per l'approvazione, veniva respinto con DGR n.7776 del 9.10.1990, in conformità al voto reso dal CTCR nell'adunanza del 16.03.1990, in quanto si configurava come una variante incrementativa di dimensioni tali da assorbire l'intero fabbisogno previsto dal PRG di Zagarolo.

Con Deliberazione del Consiglio n.58 del 29.12.2000 veniva adottata una nuova variante speciale relativa al suddetto nucleo di Valle Martella, che a seguito delle valutazioni delle osservazioni con Delibera di Consiglio n.56 del 22.07.2002, veniva trasmessa alla Regione.

L'esame dei dati contenuti nella suddetta variante speciale ha consentito in sede istruttoria di effettuare una valutazione in merito all'incidenza da attribuire al peso urbanistico in incremento da inserire d'ufficio nelle previsioni della presente Variante al PRG, riscontrato che il progettista, pur avendo individuato la zonizzazione relativa alla perimetrazione del nucleo abusivo di Valle Martella, ha rinviato per la sua attuazione, alla disciplina prevista dalle NTA del suddetto Piano di Recupero.

CONSIDERATO

INDIRIZZO PROGETTUALE

Il vigente P.R.G. del Comune di ZAGAROLO venne approvato con Delibera della Giunta Regionale, n. 2.857 del 11.05.1982.



REGIONE LAZIO

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

La presente Variante Generale risulta adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 29.12.2000.

La redazione del nuovo strumento urbanistico si è resa indispensabile a seguito della formazione del nuovo Comune di San Cesareo con L.R. n. 32 del 23.03.1990, avvenuta per scorporo dall'originario territorio del Comune di Zagarolo, in quanto alcune zone di completamento edilizio e di sviluppo produttivo previste nel vigente PRG sono rimaste localizzate nella parte di territorio afferente il nuovo Comune di San Cesareo.

La Variante Generale in esame ha pertanto lo scopo di aggiornare ed adeguare il vigente PRG ridefinendo il nuovo assetto urbanistico dell'attuale territorio comunale, con la previsione di aree per l'edilizia, sia pubblica e che privata, con l'individuazione di insediamenti a carattere artigianale e di servizi generali, così da consentire un corretto sviluppo socio economico di Zagarolo.

Dallo stato di fatto dell'assetto urbanistico dell'attuale territorio del Comune, si rileva una diffusa trasformazione edilizia con localizzazione indifferenziata dovuta ad una serie di fattori quali, la contiguità con la corona delle espansioni abusive della periferia di Roma, la presenza nel territorio di importanti infrastrutture quali la stazione ferroviaria ed i due tracciati autostradali, la presenza di una struttura fondiaria molto parcellizzata che ha dato luogo alla trasformazione ad uso residenziale, legittima o legittimata con i vari condoni, dei cosiddetti "tinelli" per l'utilizzo agricolo del fondo.

Nella normativa del vigente PRG è infatti prevista una norma che consente in zona agricola la realizzazione di tinelli, con tipologia fornita dall'Amministrazione delle dimensioni di mq 42 su un fondo della superficie di mq da 4.000 a 6.000 e di mq 60 su un fondo della superficie da 6.001 a 9.999. Ciò ha consentito inevitabilmente la parcellizzazione del territorio e l'incentivo alla trasformazione abusiva dell'annesso agricolo in residenza.

Il progettista del Piano, nel prendere atto della mancanza di un piano territoriale di coordinamento a scala provinciale, a cui rapportare una previsione dello sviluppo del territorio di Zagarolo in considerazione del ruolo non marginale dello stesso per la contiguità con l'area metropolitana, ha definito gli elementi costitutivi del nuovo Piano che si sono sostanziati come di seguito:

- Individuazione delle linee di riassetto territoriale a seguito di una attenta valutazione delle consistenze edilizie presenti e delle suscettività delle forme aggregative di ogni ambito individuato anche al fine di integrare gli stessi ambiti con le attrezzature necessarie;
- Definire prevedibili funzioni complesse in grado di potenziare e sviluppare in termini anche economici la presenza di una infrastruttura importante quale la stazione ferroviaria, come porta virtuale di accesso al territorio in quanto punto di partenza delle relazioni con Roma;
- Assegnare all'area in loc. Corzano, collocata in adiacenza alla S.S. Prenestina ed ai confini con il territorio di Roma, una utilizzazione a livello sovracomunale;
- Prevedere il riordino e la previsione delle attività produttive in due localizzazioni, una prossima al centro storico, l'altra in prossimità della S.P. n.155 per Palestrina.
- Valutazione delle specifiche richieste per attività produttive da parte di singoli privati al fine di definire la loro compatibilità con l'assetto generale proposto dal Piano.

In merito alla viabilità, la scelta del piano è stata quella di non configurare nuovi tracciati stradali, ma di prevedere una razionalizzazione ed integrazione di quella esistente, anche al fine di evitare ricadute di impatto negativo sul territorio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ANALISI DEI CARATTERI DEMOGRAFICI

Nel censimento del 1991 Zagarolo aveva una popolazione di 10.047 abitanti e San Cesareo di 8.022, pertanto complessivamente raggiungevano un totale di 18.069 abitanti.

Rispetto al censimento del 1981 i due Comuni registrarono un incremento pari al 30,4%, incremento notevole se paragonato a quello medio della Provincia pari al 15,2% ed al decremento del - 2,3% di Roma.

La situazione registrata alla fine del 1999, anno in cui gli abitanti residenti risultavano pari a 12.594, evidenzia un perdurare dell'evoluzione positiva con un Incremento del 2,17% rispetto al 1998.

Anche in questo caso l'incremento risulta superiore a quello medio registrato nella Provincia pari allo 0,87% ed al decremento di Roma pari a - 0,1%.

Dai dati riportati nella allegata tabella risulta evidenziato il progressivo aumento della popolazione la cui percentuale di incremento risulta nell'arco dell'ultimo decennio superiore al 30%:

- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1990 pari ad abitanti n. 9.661 ;
- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1991 pari ad abitanti n. 10.047;
- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1998 pari ad abitanti n. 12.321;
- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1999 pari ad abitanti n. **12.594**;
- Popolazione desunta dai dati ISTAT del **2001 abitanti n. 13.054**;

Analizzando inoltre il movimento anagrafico del Comune di Zagarolo dal 1990 (istituzione del Comune di San Cesareo) si riscontra che il saldo naturale ed il saldo migratorio risultano positivi e che l'incremento della popolazione è dovuto soprattutto all'incidenza del saldo migratorio.

ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il patrimonio edilizio, come evidenziato nella relazione del progettista, aumentato del 30% nel decennio 1981/1991, risulta, alla data del 1991, costituito da **n. 4.651 abitazioni per n. 3.468 famiglie**.

Delle suddette abitazioni il 27%, pari a **1.240**, non risultano occupate.

Dall'analisi dei dati forniti dallo stesso progettista, si ritiene comunque opportuno precisare che delle 1.240 abitazioni indicate come non occupate, solo 172, con 594 stanze (pari al 13% del totale), risultano non utilizzate, mentre le altre risultano utilizzate per vacanza o seconda casa (68,9%), per lavoro o studio (11,20%) e per altri motivi (6%).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

L'Ufficio ritiene opportuno desumere dalle percentuali sopra riportate un dato, che potrà essere utile nelle valutazioni in merito al dimensionamento del Piano, dato non introdotto dal progettista, riguardante l'incremento determinato dagli abitanti di fatto insediati ma non residenti.

Tali sono soprattutto quei numerosi abitanti che conservando la residenza, anche per motivi di lavoro, nel limitrofo Comune di Roma, determinano il dato riferito ai vani utilizzati per seconde case.

Dai dati sopra riportati, confrontati e confermati da quelli forniti dal Comune, si può ipotizzare un ulteriore incremento addizionale che potremo definire di UTILIZZO pari ad un 18 -19% dei vani complessivi del fabbisogno abitativo così determinato :

68,9% (seconde case) del 27% (abitazioni non occupate) = 18,60%.

La sommatoria delle diverse componenti di fabbisogno abitativo, distinto nelle due principali componenti riguardanti il fabbisogno arretrato ed il fabbisogno di nuova formazione, analizzate dal progettista nella relazione generale, determina la previsione di **n. 4.954 vani** come sintetizzato nella seguente TABELLA RIASSUNTIVA:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

FABBISOGNO ARRETRATO	sostitutivo	Per adeguamento alloggi allo standard medio nel centro storico con parziale trasferimento	Vani	806
	sostitutivo	Per progressivo invecchiamento dei fabbricati	Vani	28
	integrativo	Per sovraffollamento	Vani	908
	integrativo	Per coabitazioni	Vani	23
FABBISOGNO DI NUOVA FORMAZIONE	addizionale	Per incremento demografico della popolazione	Vani	2.984
	addizionale	Per riduzione del nucleo familiare	Vani	205
		TOTALE	Vani	4.954

Per le considerazioni dell'Ufficio o riportate nel precedente capitolo riguardante l'analisi del patrimonio edilizio, si ritiene che il totale dei vani sopra determinato possa essere incrementato di un 19% riguardante l'incremento di UTILIZZO pari a n. 941 ulteriori vani.

Il dimensionamento del Piano potrà pertanto considerare un incremento complessivo (4954+941) pari a n. 5.895 abitanti/vani.

Da riscontri di dati agli atti del Comune, si desume che, analogamente rispetto alla **popolazione residente pari a 12.594 abitanti** alla data del 1999, la **popolazione effettivamente insediata** nel territorio di Zagarolo può essere stimata pari a circa **15.000/16.000 abitanti**.

Si ritiene pertanto giustificato un incremento complessivo che porterebbe a prevedere una popolazione, **effettivamente insediata** nel territorio alla data presunta del 2016, pari a circa **21.000/22.000 abitanti**, a seguito delle previsioni di incremento previste dalla presente Variante. Tale previsione si ritiene inoltre corretta anche al fine di determinare un giusto calcolo delle superfici a standard da destinate a servizi pubblici, superfici da rapportare alla popolazione effettivamente insediata nel territorio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

In merito a quanto prescritto dall'art. 4 della L.R. 72/75, che limita al 30% l'incremento della popolazione riferita all'arco temporale di dimensionamento del Piano non superiore a 10 anni, considerato che l'incremento previsto risulta pari a circa il 46 %, si ritiene di poterlo giustificare in quanto sussistono documentate motivazioni di fatto, quali quelle derivanti da quanto sopra rappresentato, unitamente all'ulteriore incremento derivante dalla convenienza di localizzazione alloggiativa trasferita da Roma nel territorio di Zagarolo, che determinano un fabbisogno abitativo più alto.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Nelle tabelle riportate nella Relazione Generale risultano indicate ed evidenziate le varie sottozone, previste dalla Variante, unitamente alle relative superfici territoriali, indici di fabbricabilità territoriale, volumetrie realizzabili.

I suddetti dati definiscono una cubatura stimata complessiva da realizzare pari a **mc 502.195**.

Tale cubatura, avendo il progettista attribuito un parametro di 135 mc/ab., porterebbe un incremento calcolato pari a **n. 3.791 abitanti**

Riconducendo tale parametro a 100 mc/ab, come prescritto dall'art. 3 del DM 1.444 del 2.4.68, gli abitanti da insediare risulterebbero più correttamente pari a **5.022** e comunque contenuti nell'ipotesi di fabbisogno, sopra riportato, che definisce un incremento complessivo pari a n. 5.895 abitanti.

Si deve però ulteriormente rilevare che nella cubatura abitativa complessiva calcolata dal progettista non risultano inserite le volumetrie relative al nucleo abusivo di Valle Martella, nonché quelle aggiuntive derivanti dall'accoglimento di numerose osservazioni riguardanti diverse sottozone della Variante.

Per quanto riguarda Valle Martella, avendo l'Ufficio in sede di istruttoria esaminato anche il progetto della Variante Speciale per il recupero del suddetto nucleo abusivo, si ritiene di dover considerare una ulteriore cubatura, di incremento alle previsioni del piano pari a circa mc 150.000, mentre per quanto riguarda l'accoglimento delle osservazioni riferite a diverse zone del territorio, a seguito di riscontri eseguiti unitamente all'Ufficio Tecnico del Comune, si è calcolata una ulteriore cubatura pari a mc 110.000.

Complessivamente pertanto la nuova cubatura di incremento, ridefinita con l'inclusione di quelle sopra riportate, risulterebbe pari a mc 762.000 (502.000 + 150.000 + 110.000), corrispondente a n. 7.620 abitanti da insediare e pertanto superiori a quelli previsti nell'ipotesi di analisi pari a n. 5.895 abitanti.

Al fine di ricondurre l'incremento volumetrico della presente Variante nei limiti compatibili con le suddette ipotesi di analisi, si è pertanto proceduto, come di seguito definito specificatamente per ciascuna sottozona, ad apportare modifiche e correzioni d'ufficio.

ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:



REGIONE LAZIO

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

1) CENTRO STORICO ZONA "A"

La zona A delimita l'insieme degli edifici che costituiscono l'insediamento storico di antica formazione che costituisce un ambiente urbano con elevate qualità che va tutelato nella sua interezza.

Gli interventi possibili sono quelli finalizzati alla salvaguardia ed al recupero del patrimonio edilizio esistente da attuarsi in base a Piano Particolareggiato.

Il piano prevede la possibilità di predisporre appositi Piani di Recupero, pubblici o privati, che possono riguardare anche un singolo edificio, rivolti comunque ad aree libere o dove insistono edifici che non conservano alcun significato architettonico-ambientale, Piani che dovranno conformarsi ai parametri urbanistico-edilizi ed alle tipologie presenti nel tessuto edilizio circostante.

E' prevista la possibilità di estendere l'utilizzazione residenziale consentendo cambi di destinazioni d'uso di ambienti attualmente di pertinenza delle abitazioni, consentendo inoltre attività commerciali ed artigianali, non moleste per i residenti, a cui necessitano ambienti di dimensioni contenute.

In merito alla zona "A", si ritiene che:

Prima dell'approvazione di un Piano di Recupero del centro storico, che definisca e quantifichi la consistenza ed il relativo peso urbanistico derivante sia dagli interventi su aree libere o di trasformazione edilizia, che dal cambio di destinazione d'uso di magazzini o cantine in abitazioni, siano consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Piano di Recupero, potrà meglio definire le effettive e complessive esigenze di trasformazione edilizia, anche con interventi che prevedano cambi di destinazione d'uso, purchè non comportino un incremento abitativo superiore a n. 200 abitanti, in conformità a quanto riportato nella successiva tabella di ridefinizione d'ufficio degli incrementi di tipo residenziale della presente Variante.

Al fine di garantire il rispetto degli standard urbanistici dovuto all'incremento ipotizzato (200 ab.) sia per le residenze che per le attività riguardanti l'artigianato compatibile ed il piccolo commercio, qualora sia riscontrata l'impossibilità di reperimento e di cessione di aree per tali standard da parte dei richiedenti tali cambi di destinazione d'uso, il Comune, con apposito atto di Giunta, potrà provvedere a definire la monetizzazione in luogo della cessione, fermo restando che gli introiti incamerati dovranno essere utilizzati dal Comune per l'acquisizione di aree a servizi pubblici individuati nella presente Variante Generale ed oggetto di esproprio;

2) ZONE "B" DI MANTENIMENTO E DI INTEGRAZIONE DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EDILIZI

La zona B si articola in due sottozone:

La sottozona "B1":



REGIONE LAZIO

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

Comprende aree di completamento dei lotti ineditati del nucleo urbano consolidato in cui gli interventi si attuano sulla base dei parametri urbanistico-edilizi fissati dal precedente PRG.

Tali parametri prevedono, tra l'altro:

- Superficie minima di intervento non inferiore a mq 300;
- Indice di fabbricabilità fondiaria IFF = 3.15 mc/mq;
- In deroga ai suddetti parametri è consentito sopraelevare costruzioni esistenti o procedere alla loro demolizione e ricostruzione per realizzare edifici la cui altezza sia allineata a quella degli edifici circostanti.

In merito alla sottozona "B1":

Riscontrato che il piano non ha previsto nel dimensionamento del Piano alcun incremento di cubatura per tale sottozona, **si prescrive che** le stesse aree debbano essere classificate come: **B1 Aree edificate sature.**

Si prescrive pertanto la conseguente ablazione dei relativi parametri urbanistico-edilizi previsti per tale sottozona.

Si prescrive inoltre la soppressione della norma in deroga che consente di sopraelevare costruzioni esistenti o procedere alla loro demolizione e ricostruzione per realizzare edifici la cui altezza sia allineata a quella degli edifici aderenti e fino ad un massimo di tre piani complessivi compreso l'esistente.

Riscontrato ulteriormente che le aree, inserite in tale sottozona, corrispondono, come indicato dal piano anche a giustificazione della conseguente applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,15 mc/mq, alle aree fondiarie di lotti non edificati, facenti parte del nucleo urbano consolidato ed attuato in base ai parametri urbanistico edilizi fissati dal vigente PRG, parametri che ne hanno definito lo sviluppo urbanistico con un corretto rapporto tra aree fondiarie ed aree destinate a servizi pubblici, **si ritiene che debbano essere escluse da tale zonizzazione le seguenti aree:**

- Area di mq 2.500 introdotta a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione a nome di Crescenzi Marina, classificata al n.7, che comporterebbe una cubatura pari a mc. 7.875 senza alcuna previsione di cessione di standard o ricorso a strumento attuativo. Tale area, dovrà essere più correttamente classificata a sottozona C4, come meglio evidenziato nell'esame della specifica osservazione di seguito riportato, sottozona in cui gli interventi edilizi sono condizionati alla cessione al Comune di aree per gli standard urbanistici.
- Area di forma triangolare, posta a nord della sottozona B1 a confine con la zona F3.2 (Impianti sportivi), della superficie di mq 2.700 circa con una cubatura pari a mc 8.500 Tale area dovrà essere più propriamente classificata come sottozona C4 soggetta pertanto a cessione gratuita di aree per il reperimento degli standard urbanistici che potranno incrementare le superfici pubbliche della limitrofa zona in F3.2.

Sottozona "B2":



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Tale sottozona individua una pluralità di nuclei edilizi, definiti ambiti, venuti a realizzarsi nel tempo su territorio agricolo, per la maggior parte abusivamente, che il piano individua come aree di completamento, configurate come insiemi edilizi strutturati, in cui possa realizzarsi un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie da localizzare anche in aree esterne ai singoli ambiti qualora gli stessi, per la loro configurazione o estensione, non consentano una adeguata e funzionale utilizzazione di tali attrezzature.

Il piano ha individuato **quattro sub ambiti** in relazione sia agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei che allo stato di fatto riscontrato.

Tali sub ambiti risultano classificati come segue:

- B2.1a, di completamento dell'edificazione di tipo lineare;
- B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- B2.1c, di completamento dell'edificazione di tipo misto, lineare ed areale;
- B2.2, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.

Sub ambito B2.1a, di completamento dell'edificazione di tipo lineare;

Individua una tipologia insediativa che assume il percorso viario, originato dalla viabilità comunale di crinale o di valle, quale elemento strutturante su cui si attestano i fondi, originariamente agricoli, oggi in gran parte edificati con costruzioni legittime o legittimate con condono.

In tale sub ambito, che definisce una zonizzazione costituita da una fascia edificabile della profondità di circa m 50,00 posta ai due lati della sede viaria, sono previsti interventi di nuova edificazione, senza il ricorso a piani attuativi, da attuarsi, tra l'altro, in base ai seguenti parametri:

- Qualora sussista uno sviluppo del lotto sul fronte stradale non inferiore a 18,00 m, viene consentita volumetria massima di mc 360 per singolo intervento.

Sub ambito B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale;

Individua una tipologia insediativa che circoscrive interventi, definiti dal piano di lottizzazione abusiva, in ambiti di zone agricole più o meno vasti.

In tale sub ambito sono previsti interventi di nuova edificazione, senza il ricorso a piani attuativi da edificare mediante interventi diretti condizionati, tra l'altro ai seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento : mq 2.000;
- Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,15 mc/mq;
- Volume max per singolo intervento : mc 600.

Sub ambito B2.1c, di completamento dell'edificazione di tipo misto, areale e lineare;

Individua una tipologia insediativa che rappresenta insediamenti misti, a carattere areale e lineare, che non trovano elementi strutturanti né nella viabilità né nelle forme aggregative "comprensoriali".

In tale sub ambito sono previsti interventi di nuova edificazione, senza il ricorso a piani attuativi, da edificare mediante interventi diretti condizionati, tra l'altro ai seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento : mq 1.500;
- Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,25 mc/mq;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Sub ambito B2.2, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati;

Individua una tipologia insediativa che rappresenta insediamenti in comprensori di notevole estensione consolidati nel tempo.

In tale sub ambito sono previsti interventi di nuova edificazione, in questo caso con il ricorso a piani attuativi, da edificare in base, tra l'altro ai seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento : mq 1.000;
- Superficie massima di intervento : mq 3.000
- Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,25 mc/mq ad eccezione dei Comprensori di Prato Rinaldo e La Vallecchia per i quali è previsto un Iff di 0.15 mc/mq;

Norma generale per la sottozona B2:

Il piano ha inoltre introdotto una norma la quale prevede che, qualora siano presenti in tale sottozona B2 e suoi sub ambiti costruzioni regolarmente autorizzate o legittimate; sia consentita, anche in deroga alle superfici minime del lotto ed agli indici di edificabilità fondiaria indicati per i diversi sub ambiti, la possibilità di integrare le volumetrie esistenti del 50%.

In merito alla zona "B2"

Premesso che impropriamente viene attribuita a tale zona la classificazione di zona B in quanto non si rilevano per le varie sottozone nella stessa ricadenti i parametri minimi definiti per la zona B dall'art. 2 del DM 2.4.1968 n. 1444, si ritiene preliminarmente che debba essere abolata la norma generale di deroga, riferita a tutta la sottozona "B2", e conseguentemente per i sub ambiti in essa ricadenti, che consente un incremento incondizionato del 50% delle volumetrie esistenti, non essendo stato calcolato e valutato il conseguente notevole peso urbanistico.

Per il sub ambito B2.1a, di completamento dell'edificazione di tipo lineare e per il sub ambito B2.1c di completamento dell'edificazione di tipo misto:

si ritiene che le aree ricadenti in tali sub ambiti debbano essere ricondotte a zona agricola "E" per le seguenti motivazioni:

- In considerazione della inadeguatezza della normativa prevista, che non consente di determinare un conseguente peso urbanistico, non essendo individuate ed individuabili le aree soggette all'edificabilità;
- In relazione ad ulteriori volumetrie già edificate su aree limitrofe della stessa proprietà ricadenti all'esterno della edificabilità definita dalla zonizzazione;
- Riscontrato inoltre che il completamento dell'edificazione lungo i fronti stradali verrebbe a porsi in contrasto con le prescrizioni dettate nel parere reso dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile del Servizio Geologico Regionale ed in particolare con il punto di cui alla



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

lettera "J" che recita :- "Sia valutata la possibilità di creare corridoi ecologici tra le aree da edificare ed i territori circostanti, in particolare in connessione con la vegetazione dei fossi".

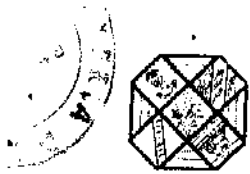
- Ritenendo che le singole costruzioni abusive, ricadenti nei vari comparti individuati da tali sub ambiti, ricondotti a zona agricola, non costituiscano nuclei abusivi suscettibili di perimetrazione, considerato che le attrezzature ed i servizi pubblici, da prevedere per il fabbisogno derivante dal peso urbanistico dato dalla sommatoria dei singoli edifici legittimati con il condono, possano e debbano trovare collocazione negli adiacenti sub ambiti di tipo areale, consolidato, secondo un disegno urbanistico che trovi attuazione attraverso una visione unitaria.

In conseguenza della prevista riconduzione a zona agricola delle aree ricadenti in tali sub ambiti, le osservazioni accolte dal Comune con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 22.07.2002 si debbono ritenere respinte come di seguito verrà meglio esplicitato nell'esame delle singole osservazioni.

Per le motivazioni, che vengono di seguito riportate, si ritiene che la riconduzione a zona agricola non dovrà attuarsi per i seguenti comparti che dovranno assumere la classificazione di Sub ambito B2.1b ed a cui dovrà essere applicata la relativa normativa:

- Due comparti in località Mainello;
- Il sub ambito in località Colle del Pero;
- Il sub ambito Vigna Santa Apollaria.

- I due sub ambiti in loc. Mainello, ed il sub ambito Vigna Santa Apollaria, risultano in parte ricadere nelle perimetrazioni dei nuclei abusivi esistenti nel territorio individuate ai sensi della L.R. 28/80, in sede di una verifica compiuta dall'Amministrazione di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 577 del 8.08.1981 richiamata nel precedente capitolo relativo ai nuclei abusivi.
- Il sub ambito in loc. Colle del Pero risulta già di fatto ricompreso nelle tabelle redatte dal progettista della Variante nel sub ambito B2.1b, ed erroneamente zonizzato con diverso retino;
- Il sub ambito Vigna di Santa Apollaria risulta di fatto una naturale e funzionale estensione del nucleo di tipo areale Santa Apollaria Cancellata che lo ricollega con l'esistente viabilità agli altri limitrofi analoghi nuclei di Colle Gentile, consentendo di rendere possibile una migliore e più funzionale distribuzione delle aree da destinare a servizi pubblici.
- Per i sub ambiti in Loc. Mainello e per il sub ambito Vigna di Santa Apollaria, la consistenza in termini di superficie territoriale, volumetrie esistenti ed aree libere, aggiornata con documentazione fornita dal Comune, ha consentito una ridefinizione del peso urbanistico residuo da attribuire agli stessi, così da poterli considerare come nuclei abusivi;
- I due comparti in loc. Mainello risultano avere la concreta possibilità di essere collegati al vicino depuratore comunale esistente, mentre per il sub ambito in Loc. Colle del Pero tale allaccio sarà garantito in quanto previsto dalla attuazione, in corso di esecuzione, della previsione di una specifica variante al PRG vigente, relativa ad un intervento per la realizzazione di una struttura sanitaria;



REGIONE LAZIO

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

Per il sub ambito B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale,

Per il sub ambito B2.2 di insediamenti estesi e consolidati,

Riscontrato, che le aree interessate dai suddetti sub ambiti, aventi estensioni più o meno consistenti, risultano configurarsi come nuclei edilizi sorti spontaneamente, in quanto interessate da numerose costruzioni realizzate abusivamente, che tali aree risultano inoltre prive delle opere di urbanizzazione primaria, nonché degli standard urbanistici relativi ai servizi pubblici, **si ritiene che l'attuazione dei previsti interventi edilizi ricadenti in tali sub ambiti, avvenga a seguito dell'approvazione di Piani di Recupero ai sensi della L.R. 28/80**, che potranno essere predisposti anche dai consorzi dei proprietari dei singoli comparti così come individuati dalla zonizzazione dei vari sub ambiti.

Nei parametri urbanistico-edilizi, definiti per ciascun sub ambito nelle NTA l'indice di fabbricabilità indicato come fondiario, dovrà essere sostituito con la dizione di indice di fabbricabilità territoriale **riferito alle aree di nuova edificabilità**, come tra l'altro riportato e desumibile dalla tabella redatta dal piano inserita nella relazione generale alla presente Variante.

Si prescrive per tutti i comprensori ricadenti nei sopra indicati sub ambiti B2.1b e B2.2 che venga previsto :

- indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,15$ mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria massimo $I_f = 0,30$ mc/mq;
ed i parametri edilizi di attuazione vengano ulteriormente integrati dai seguenti:
 - indice di copertura $K = 35\%$;
 - Le unità abitative non dovranno avere una superficie lorda inferiore a 60 mq;
 - aree per servizi pubblici nel rapporto di 18 mq/abitante ;
 - DA = 5 alberi ogni 1.000 mq di s.f..

Il dimensionamento dei suddetti Piani di Recupero, che dovrà tener conto delle volumetrie esistenti, verrà definito in conformità a quanto prescritto dall'art. 3 del DM n.1.444 del 2 .04.1968.

Per le volumetrie esistenti, in luogo del parametro di 100 mc/ abitante previsto dal suddetto DM, in considerazione della tipologia edilizia di tipo estensivo **si ritiene possa essere applicato il parametro previsto nel piano pari a 135 mc/abitante, fermo restando che tali volumetrie non potranno in futuro essere oggetto di successivi interventi di ristrutturazione che prevedano incrementi di nuove unità abitative.**

Si prescrive che tale specifica norma sia riportata nelle NTA dei relativi Piani di Recupero.

In considerazione del peso urbanistico che deriverà dalla sommatoria delle volumetrie esistenti e previste, le aree da destinare a servizi pubblici, calcolate sempre nel rapporto pari a 18mq/ab, potranno essere reperite anche all'esterno del perimetro dei suddetti sub ambiti qualora si riscontri l'impossibilità di recuperarli all'interno.

In tal caso è consentito includere nel comparto del nucleo abusivo, in sede di redazione del Piano di Recupero, aree esterne per una superficie che non potrà comunque complessivamente superare il 10% della superficie territoriale del nucleo originario, fermo restando che il 50% di tali aree dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune come superfici da destinare a servizi pubblici, mentre sul residuo 50% potrà essere consentita la edificabilità.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Al complesso delle nuove aree incluse nel comparto verrà attribuito un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0.15 mc/mq.

La cubatura complessiva relativa potrà trovare parziale collocazione sui lotti edificabili del residuo 50% o potrà incrementare la cubatura esistente sulle aree dei singoli lotti dell'originario nucleo perimetrato, purchè, per entrambe le suddette ipotesi, non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,30 mc/mq.

Il rapporto di 18 mq/ab, da destinare a servizi pubblici, viene imposto in relazione alla necessità di reperire aree per servizi relativi al peso urbanistico determinato dalle volumetrie condonate ricadenti nei vari sub ambiti ricondotti a zona agricola d'ufficio.

In particolare inoltre:

sempre in riferimento al **sub ambito B2.1b** si prescrive che le aree dei comprensori ricadenti nei seguenti sub ambiti:

- Colle Lungo;
- Colle Massimo;
- Colle dell'Uliveto;

siano ricondotte a zona agricola in quanto gli stessi non risultano avere le caratteristiche di nuclei abusivi in relazione al rapporto tra le costruzioni esistenti e la superficie libera che individua il comprensorio, ciò risulta rilevabile dalla consistenza dello stato di fatto delle volumetrie esistenti riportato nelle tabelle allegate alla relazione della Variante;

con riferimento invece al **sub ambito B2.2** si prescrive che:

- dal comprensorio denominato Prato Rinaldo, in conformità alle prescrizioni dettate nel parere reso in data 8.12.2001 dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Servizio Geologico Regionale, sia detratta la superficie delle zone inserite in aree di tutela e di esclusione dall'edificazione derivanti dalla Carta dell'Idoneità Territoriale ed individuate nella planimetria allegata al suddetto parere;
- il comprensorio denominato Vallecchia, sia ricondotto a zona agricola non risultando, da riscontri oggettivamente eseguiti sullo stato di fatto, avere le caratteristiche per le quali possa classificarsi come nucleo consolidato in relazione al rapporto tra le costruzioni esistenti e la superficie libera che individua il suddetto comprensorio.
- Per analoghe considerazioni **non si ritiene di accogliere l'emendamento n.5, approvato in sede di adozione della Variante con delibera di consiglio n.56 del 29.12.2000, che prevede un ulteriore ampliamento del suddetto comprensorio denominato Vallecchia.**

Nuove superfici introdotte a seguito dell'accoglimento di osservazioni riferite ai sub ambiti della sottozona B2:

Le osservazioni accolte dal Comune con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 22.07.2002, riferite ai sub ambiti 2B.1b, 2B.1c, B2.2, si debbono ritenere respinte, come più specificamente di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

seguito indicato, riscontrato che con le stesse vengono introdotte nei suddetti sub ambiti superficiali di nuova edificabilità che, come risulta da una verifica fatta eseguire al Comune, implica una sommatoria di aree che, oltre a determinare una ulteriore inutile compromissione del territorio con frazionamenti di aree vaste oggi per lo più integre, comportano una volumetria pari a circa mc 100.000 corrispondente ad un peso urbanistico aggiuntivo di n. 1.000 abitanti non valutato nel dimensionamento del Piano.

3) **ZONE "C" : DI FORMAZIONE DI INSEDIAMENTI EDILIZI STRUTTURATI**

Risultano ricadere in tale zona tre diversi ambiti urbanistici classificati con le seguenti sottozone:

SOTTOZONA C1:

Individua due vasti ambiti posizionati nelle colline che fronteggiano i due versanti del centro storico e che risultano separati dallo stesso da profondi valloni.

In tale sottozona, che risulta in entrambe le localizzazioni compromessa in modo più o meno rado da esistenti costruzioni, vengono localizzati gli interventi per la formazione di edilizia residenziale di nuova espansione.

Per ciascun ambito è previsto la formazione di uno o più comparti soggetti all'obbligo di un Piano Attuativo per la individuazione delle aree fondiarie libere, della viabilità e degli spazi di uso pubblico necessari alla loro funzionalità.

La formazione degli strumenti attuativi deve conformarsi al rispetto dei seguenti parametri:

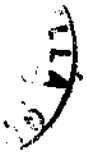
- Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq;
- Numero massimo dei piani : 2 ;
- Altezza max edifici m 6,50;
- Distacco strade comunali m 10,00;
- Distacco confini m 5,00.

Il piano ha inoltre inserito una norma che consente l'edificazione diretta, senza ricorso al Piano Attuativo, mediante singoli permessi di costruire, qualora non si costituisca il Consorzio proponente per la mancata adesione da parte del 75% dell'imponibile catastale delle proprietà ricadenti nel comparto di attuazione.

In tal caso gli ulteriori parametri previsti risultano:

- lotto minimo di intervento mq 1.000;
- Indice di fabbricabilità fondiario 0,45 mc/mq;

E' inoltre previsto che in tale sottozona dovranno essere reperite le aree per l'edilizia residenziale pubblica.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

SOTTOZONA C2:

Individua l'area in località Colle del Barco in cui risulta ricadere il comparto destinato all'edilizia residenziale pubblica attuato, in conformità a quanto prescritto dalla Legge 167/62, con un Piano di Zona le cui previsioni, con riferimento allo sviluppo edilizio, risultano per la maggior parte realizzate.

SOTTOZONA C3:

Con tale sottozona il progettista ha individuato il vastissimo comprensorio, di circa 230 ettari, riguardante il nucleo abusivo di Valle Martella posto ai margini del territorio del Comune a confine con le zone di espansione di margine del territorio del Comune di Roma, non prevedendo nelle N.T.A. alcun parametro edilizio urbanistico per le modalità di intervento e trasformazione del comprensorio, facendo riferimento ad un Variante Speciale redatta ai sensi della L.R. 28/80 adottata, pubblicata e controdedotti e trasmessa in Regione.

Da riscontri eseguiti non risulta calcolato, nelle previsioni dell'incremento generale della Variante in esame, il peso urbanistico derivante dal suddetto comprensorio.

In merito alle zone "C" si ritiene:

SOTTOZONA C1:

a seguito di una attenta analisi eseguita in sede istruttoria, ritiene che debbano essere individuate all'interno di tale sottozona dei diversi ambiti caratterizzati dallo stato di fatto riferito sia alla consistenza dell'edificato che alla esistenza delle infrastrutture primarie e secondarie ed alla loro concreta attuazione, anche al fine di riportare le prescrizioni dettate dal piano per attuare l'edificabilità delle aree ricadenti in tale sottozona a più rispondenti e corrette azioni volte ad una semplificazione ed economicità delle procedure.

Dalle analisi eseguite si ritiene pertanto di dover confermare il ricorso a Piani Attuativi limitatamente all'ambito della sottozona ricadente nella località Palazzuola - Colle della Noce, in quanto privo delle opere di urbanizzazione primaria e nel quale è prevista la realizzazione di una nuova strada di PRG che ridisegna l'intero comprensorio, mentre potrà essere completata l'edificazione, con le esclusioni che di seguito vengono descritte, relativamente sia all'ambito della sottozona C1, ricadente nella collina del versante a nord est del centro storico, che si sviluppa ai due lati della esistente strada comunale denominata Palombarese, sia all'ambito della collina del versante a sud ovest, che analogamente si sviluppa ai due lati della strada denominata Colle Villa -



REGIONE LAZIO

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

Colle Magnano, configurandosi sostanzialmente tali ambiti, circoscritti e limitati, come comparti strutturati urbanisticamente nei quali verrebbe ad attuarsi una edificazione, a completamento della esistente, su lotti residui interclusi già serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria, o la cui realizzazione risulta programmata dal Comune.

In considerazione di quanto sopra riportato si prescrive:

1) Per l'ambito della sottozona C1 in Loc. Palazuola – Colle della Noce:
resta confermato il ricorso a Piani Attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, e di integrare i previsti parametri per le trasformazioni urbanistico edilizie come segue:

- lotto minimo di intervento 2.000 mq;
- indice di fabbricabilità fondiario max 1,00 mc/mq;
- indice di copertura K = 35%;
- Le unità abitative non dovranno avere una superficie lorda inferiore a 60 mq;
- aree per servizi pubblici nel rapporto di 18 mq/abitante ;
- Densità arborea DA = 5 alberi ogni 1.000 mq di s.f.;
- eliminare la norma che consente l'edificazione diretta, senza ricorso al Piano Attuativo, mediante singoli permessi a costruire, qualora non si realizzi il consorzio proponente per la mancata adesione da parte del 75% dell'imponibile catastale delle proprietà ricadenti nel comparto di attuazione, in quanto norma che non incentiva alla formazione dei consorzi, contrastando, peraltro con la vigente normativa relativa al comparto, sia nazionale (art.23 L.1150/42), che regionale (art.23 L.R.35/78) , che prevedono, qualora non si dia attuazione alla formazione del consorzio, il ricorso all'esproprio.

Da tale sottozona andranno stralciate inoltre alcune limitate aree classificate agricole nel vigente PRG, che risultano in contrasto con la prescrizione dell'art. 27 bis della L.R. 24/98 che consente di apportare varianti alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti per le zone, soggette a vincolo paesaggistico, dagli stessi classificate agricole, soltanto nei casi in cui le stesse ricadono in aree di scarso pregio paesistico classificate dal PTP vigente con livello minimo di tutela.

Pertanto si prescrive che tutte le suddette aree ricadenti nel vigente PTP n.9 in zone classificate ZA/12 "Fasce di rimboschimento lungo i fossi ed i corsi d'acqua", dovranno essere ricondotte a zona agricola E.

2) Per gli ambiti della sottozona C1 che si sviluppano ai lati della strada Palombarese e della strada Colle Villa – Colle Magnano:

l'edificazione di tali ambiti potrà avvenire a completamento dell'edificato esistente con interventi diretti senza ricorso a Piani Attuativi limitatamente alle aree come di seguito individuate in quanto trattasi sostanzialmente di lotti interclusi in zone urbanizzate o nelle quali il Comune ha previsto il completamento delle stesse:

- Aree ricadenti in una fascia della profondità di m 40,00, comunque interne alla prevista zonizzazione della Variante, parallela all'andamento della strada Colle Villa – Colle Magnano, nel lato che costeggia il versante della valle denominata Valle della Foresta fronteggiante il



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

centro storico e nel versante che degrada da Colle Magnano verso la strada provinciale di fondo valle.

Le aree esterne a tale fascia dovranno essere escluse dall'edificabilità e pertanto ricondotte a zona agricola E.

Tale esclusione riveste una finalità a valenza conservativa di specifici valori ambientali, per salvaguardare la vegetazione esistente che forma una quinta verde continua che si contrappone al centro storico e ne caratterizza le visuali di affaccio che verrebbero profondamente alterate e compromesse con la prevista edificabilità.

Per le motivazioni sopra riportate non si ritiene poter accogliere l'emendamento n. 6, introdotto in sede di adozione della Variante con delibera di consiglio n.56 del 29.12.2000, che prevedeva una ulteriore estensione della sottozona C1 verso il vallone che costeggia il centro storico;

- Aree poste a sud ovest della suddetta strada comunale denominata Colle Villa - Colle Magnano, ricadenti in una fascia della profondità di m 50,00 posta in adiacenza alla suddetta strada comunale da Colle Magnano fino alla confluenza con la strada che conduce a Valle Epiconia.

Le aree esterne a tale fascia vengono escluse dall'edificabilità e ricondotte a zona agricola E, in quanto le stesse risultano difficilmente urbanizzabili in relazione sia alla configurazione orografica delle stesse sia in quanto risultano interessate dalla linea principale del metanodotto che prevede delle limitazioni all'edificabilità (fascia di rispetto di ml. 13,50 da entrambi i lati dell'infrastruttura).

- Aree dell'ambito della sottozona C1 ricadenti nella collina del versante a nord est del centro storico, che si sviluppa ai due lati della esistente strada comunale denominata Palombarèse

Per tutte le suddette aree, da riclassificare come sub ambiti C4, dovranno essere applicati i seguenti ulteriori parametri e prescrizioni rispetto a quelli già indicati dal piano per la sottozona C1, che si intendono validi per la nuova sottozona riclassificata C4:

- lotto minimo mq 1.500, sono consentiti in deroga lotti di superficie comunque non inferiore a 500 mq qualora tale superficie derivi da un frazionamento avvenuto in data precedente a quella di adozione della presente Variante;
- per lotti superiori a mq.3.000 dovrà essere predisposto un progetto unitario esteso all'intera superficie territoriale, con previsione planivolumetrica dell'intero intervento, comprendente la eventuale viabilità interna e gli spazi ad uso pubblico;
- l'Indice di fabbricabilità territoriale, già definito pari a 0,50 mc/mq, determinerà la cubatura massima realizzabile sul lotto, alla quale andrà detratta la cubatura esistente;
- Non è consentito il frazionamento della superficie delle aree ricadenti nella sottozona C4 al fine di determinare ulteriori lotti. La superficie delle aree di proprietà, che comprende l'area ricadente nella sottozona, deve derivare da frazionamenti avvenuti in data antecedente la data di adozione della presente Variante Generale;
- Dovranno essere individuate e cedute gratuitamente al Comune le aree relative a standard urbanistici nella misura di 18 mq/abitante considerando il rapporto pari a 100 mc/abitante ;
- Dovrà essere ceduta, inoltre, al Comune l'area di arretramento del confine di proprietà sul fronte stradale, per una profondità minima di m 2,50, al fine di consentire la realizzazione di ampliamento della sede stradale e dei relativi marciapiedi;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Ferma restando la quota di cessione per lo standard relativo ai parcheggi, definita dal DM n. 1444 del 2.04.68, pari a 2,5 mq/ab, qualora il Comune con apposito atto di Giunta lo ritenga opportuno, potrà essere monetizzata tutta o parte della restante quota di cessione di aree per servizi pubblici, gli introiti incamerati dovranno essere utilizzati dal Comune per l'acquisizione di aree a servizi pubblici individuati nella presente Variante Generale ed oggetto di esproprio.
- Non potranno essere rilasciati permessi di costruzione se l'area oggetto dell'intervento non risulti prima servita da tutte le opere di urbanizzazione e sia stato sottoscritto l'atto pubblico relativo alla cessione sia dell'area per l'adeguamento della sede stradale che degli spazi da riservare a servizi pubblici.

Tutte le aree della sottozona riclassificata C4, che risultano ricadere nel vigente PTP n.9 in zone classificate ZA/12 "Fasce di rimboschimento lungo i fossi ed i corsi d'acqua", dovranno essere ricondotte a zona agricola vincolata E.

SOTTOZONA C2: EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

Al fine di dare completa attuazione alle previsioni urbanistiche definite dal Piano di Zona del comparto in loc. Colle del Barco, si **ritiene che debba essere ricompresa nella sottozona C2 l'area originariamente ricadente nel suddetto Piano di Zona che oggi risulta destinata a sottozona C1.** Tale area, parte integrante dell'originario piano di Zona posta a Sud Est del comparto, collega lo stesso alla limitrofa strada comunale che congiunge viale Ungheria alla strada comunale Palombarese, e risulta, pertanto, funzionale all'assetto urbanistico dell'intero comparto.

SOTTOZONA C3:

La sottozona "C3" di recupero urbanistico di Valle Martella, si prescrive che sia da riclassificare in sub ambito "B2.2a", definendo il relativo peso urbanistico di residua edificabilità.

Riscontrato che il piano non ha provveduto a considerare il peso urbanistico riguardante il nucleo abusivo del vasto comprensorio in loc. Valle Martella sviluppatosi a partire dagli anni settanta, inserendo lo stesso nella classificazione della zona "C" - Formazione di insediamenti edilizi strutturati - , come sottozona "C3", senza attribuire alcun parametro urbanistico - edificio, ma facendo solo riferimento ad un Piano di Recupero redatto ai sensi della L.R. 28/80, **si è ritenuto** più correttamente, anche in analogia ad analoghe classificazioni di comprensori che individuano altri nuclei abusivi nel territorio del Comune, riclassificare il suddetto comprensorio di Valle Martella come sub ambito "B2.2a" Inseadimento esteso e consolidato di Valle Martella. In effetti il Comune ha adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 29.12.2000, successiva all'adozione della presente Variante, una Variante Speciale per il recupero del nucleo abusivo di Valle Martella.

Si è provveduto, in base a riscontri basati sull'esame della suddetta Variante Speciale trasmesso in Regione, nonché in base ad ulteriori più recenti dati forniti dal Comune, a definire in mc 130.000 il presunto peso urbanistico di residua edificabilità, sia delle aree libere che di completamento dell'edificato in corso di costruzione, dell'intero comprensorio di Valle Martella.



REGIONE LAZIO

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

Il Comune dovrà pertanto provvedere a definire il Piano di Recupero apportando ai parametri tecnico urbanistici tutte quelle modifiche necessarie a contenere le previsioni di completamento nel peso urbanistico sopra indicato di 130.000 metri cubi residenziali, definendo inoltre, per un corretto assetto dell'intero comparto ai fini della quantificazione delle aree da destinare a standard, il peso urbanistico complessivo.

A tal fine, riscontrato che la Variante Speciale per il recupero di Valle Martella ha attribuito, per il calcolo degli abitanti insediati in rapporto alle volumetrie residenziali esistenti, il parametro pari a 166 mc/abitante, **si ritiene che nelle N.T.A. del Piano di Recupero da rielaborare, qualora rimanga fermo tale parametro, sia inserita una norma che prescriva che le volumetrie esistenti non potranno in futuro essere oggetto di successivi interventi di ristrutturazione che prevedano l'incremento di nuove unità abitative.**

Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità degli interventi previsti sulle aree soggette ad inedificabilità o limitazioni in relazione ai vincoli di diversa natura, archeologici, idrogeologici per la presenza di sorgenti e falde di acquiferi sfruttati dall'ACEA per il rifornimento idrico di Roma, ambientali per la presenza di vincoli paesaggistici imposti con specifico Decreto Ministeriale e per la presenza di fossi iscritti nelle acque pubbliche, quanto sopra anche in relazione alla sanabilità delle costruzioni abusive, realizzate successivamente alla data del 31.12.1993, che alla data di adozione della Variante Speciale non potevano essere considerate ai fini della sanatoria non esistendo a tale data la legislazione sul condono (L. 326/2003, L.R. 12/2004).

In conclusione con la Variante Generale in esame viene approvata la destinazione urbanistica (C3) del nucleo abusivo "Valle Martella". L.A.C. potrà con apposito atto adottare il piano Particolareggiato conforme alle previsioni sopra riportate con la procedura ex art. 1 L.R. 36/87.

La Regione determinerà in merito alla variante Speciale giacente presso gli Uffici.

Per quanto attiene all'aspetto paesaggistico, preso atto che nel perimetro del vincolo imposto con D.M. 01.02.1971 - "Zagarolo: Via Prenestina e Colle Pallavicini", ricade il vastissimo comprensorio, di circa 230 ettari denominato "Valle Martella, che il PTP classifica per la maggior parte della sua estensione in zona 6, "Zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, ordinato secondo una rete viaria definita", in cui valgono le norme degli strumenti urbanistici vigenti e della legge 47/85, si può ritenere che tale zonizzazione paesaggistica individua aree di scarso pregio paesistico con livello minimo di tutela, pertanto è possibile apportare varianti urbanistiche rispetto alla previgente destinazione agricola (art. 27 bis della L.R. 24/98).

Con riferimento specifico a varianti speciali per il recupero di nuclei abusivi in ambito paesaggistico giova inoltre ricordare la norma introdotta, nell'art.31 quinquies della L.R. 24/98, (art.29 della L.R. n.18 del 9.12.2004), che tra l'altro al comma 2 prevede che, qualora la variante speciale non sia conforme al PTP, il Comune possa contestualmente all'adozione della variante stessa, proporre una modifica del PTP anche per l'inserimento di lotti interclusi o di edifici adiacenti alle aree urbanizzate esistenti.

In relazione alla subentrata suddetta norma **si ritiene che possa essere accolto l'emendamento n.1**, approvato in sede di adozione della Variante con delibera di consiglio n.56 del 29.12.2000, che prevede di includere nel comprensorio di Valle Martella una superficie di circa mq 46.400, ricadente in zona agricola del vigente PRG. Classificata dal PTP come zona ZA/3 "Zone agricole con rilevante valore paesistico ambientale".

Analogamente si ritiene possa rimanere inclusa nella suddetta perimetrazione la superficie di circa Mq 280.000 ricadente nella richiamata zona ZA/3 situata nella parte a Nord del comparto individuato nella Variante Speciale come III Lottizzazione.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Le aree ricadenti su tale superficie risultano di fatto compromesse, sia con opere di urbanizzazioni che con edificazione diffusa, tra cui anche un edificio scolastico, perdendo pertanto le caratteristiche per le quali attuare una loro tutela paesaggistica.

In generale dovranno essere escluse dall'edificabilità le aree delle varie sottozone della presente Variante ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 150 m dai fossi iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, fermo restando che l'indice di edificabilità attribuito a tali aree concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto o nello stesso lotto di terreno.

Si precisa che dovranno avere efficacia i soli vincoli di inedificabilità previsti nella Variante a salvaguardia delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua che risultino iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, con esclusione di quelli dichiarati irrilevanti ai fini paesaggistici, ai sensi dell'art.7 comma 3 della L.R. 24/98, in conformità alla individuazione riportata nella DGR n. 211 del 22.02.2002 e successiva DGR n.452 del 1.04.2005.

4) ZONA "D" - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI -

Considerato che le aree di sviluppo produttivo previste nel vigente PRG sono rimaste localizzate nella parte di territorio afferente il nuovo Comune di San Cesareo, tale zona comprende la individuazione, nel nuovo territorio del Comune di Zagarolo, di comparti da destinare a future aree produttive.

Più specificatamente sono state individuate tre localizzazioni che si differenziano per la loro estensione e per la consistenza delle volumetrie già sulle stesse realizzate:

SOTTOZONA D1, D2:

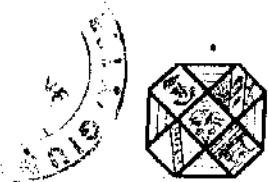
L'ambito della sottozona **D1** individua un comparto di nuova localizzazione, della superficie indicata pari a 210.000 mq, compreso tra la strada provinciale n.155 e Colle Barco.

Per quanto riguarda la sottozona **D2**, si è riscontrato un mero errore per il quale non risulta conformità tra la parte grafica che riporta zone per una consistenza di mq. 90.000 e la parte scritta che riporta una superficie di mq. 25.000.

Su tali comparti, posizionati sulla via Maremmana in prossimità del centro storico, risultano già presenti destinazioni produttive a carattere commerciale e di servizi e pertanto sono ammessi interventi di riqualificazione e riordino funzionale.

La trasformazione di tali sottozone è subordinata alla formazione di appositi Piani Attuativi di iniziativa pubblica con modalità dettate dai seguenti parametri:

- superficie minima del lotto: (D1) mq. 3.000 ; (D2) mq 2.500;
- superficie coperta max.: (D1) 40%; (D2) 30%;
- altezza max: (D1) m 6,50; (D2) m 5,00;
- Individuazione di aree per servizi pari al 5% della superficie del comprensorio.



REGIONE LAZIO

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

SOTTOZONA D3:

Individua un comprensorio in Località Pallavicini di circa 3 Ha, in parte di proprietà comunale, area in cui ricadeva uno stabilimento di vinificazione con adiacenti superfici libere, il piano invoca, senza peraltro riportarla, una normativa adottata dal Comune riferita ad una variante al PRG, specifica per il recupero di tale comprensorio, adottata con delibera del Consiglio comunale n.43 del 25.06.1998.

SOTTOZONA D4:

Vengono inoltre individuate come sottozona D4, aree di modesta estensione, che accolgono trasformazioni a carattere puntuale riguardanti immobili di tipo produttivo legittimi, legittimati o da legittimare.

Per ciascuna di tali sottozone, D4.1, D4.2, D4.3, D4.4, D4.5, individuate su planimetrie a base catastale riportate su una apposita tavola P3, denominata -Trasformazioni a carattere puntuale -, risultano riportate nelle NTA le trasformazioni consentite in termini di superfici o volumetrie aggiuntive, prevedendo in alcuni casi anche la possibilità di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti con un incremento del 10%.

In merito alla zona "D" si ritiene che:

SOTTOZONA D1,D2:

Sottozona D1:

debbono essere escluse dall'area di tale sottozona, avente una superficie complessiva riscontrata pari a circa 190.000 mq, la superficie pari a circa mq 55.000, posta ai margini del comparto, a confine con la zona agricola del territorio comunale e con il territorio del Comune di Palestrina, situata a Nord - Est della esistente strada comunale, nonché l'area situata a confine con la S.P. 155 della superficie di circa mq 25.000, in quanto aree già parzialmente interessate e compromesse da una edificabilità di tipo sia residenziale che agricolo, che non consentirebbe un corretto sviluppo della prevista trasformazione del comparto per attività produttive.

A seguito delle suddette esclusioni l'area della sottozona D1 risulterà ricondotta ad una superficie pari a circa mq 110.000.

Le aree escluse come sopra individuate dovranno essere ricondotte a zona agricola E.



REGIONE LAZIO

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

La prevista esclusione riguarda anche l'area inserita a seguito dell'emendamento n.4 approvato in sede di adozione della Variante con delibera di consiglio n.56 del 29.12.2000, area che analogamente risulta interessata da edificabilità di tipo residenziale.

Si prescrive inoltre che la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare su tale sottozona dovrà essere esclusivamente di tipo artigianale, con possibilità di commercializzazione dei prodotti derivanti dalla specifica attività artigianale svolta, mentre la destinazione per interventi per attività di tipo industriale e commerciale sono state più correttamente previste e da prevedere nella sottozona I2 in Loc. Corsano.

Ferma restando la normativa prevista per tale sottozona, che correttamente assoggetta l'edificabilità alla redazione ed approvazione di un Piano Attuativo, **si prescrive:**

- E' consentito l'accorpamento dei lotti per attuare uno più interventi subordinati ad un preordinato disegno edilizio, con corpi di fabbrica articolati di disegno omogeneo, all'interno dei quali potranno trovare collocazione per suddivisione le superfici necessarie alle esigenze dei vari operatori del settore.
- la modifica del parametro, relativo alla percentuale di aree da destinare a servizi pubblici, dal rapporto previsto pari al 5% dell'intera superficie del comparto al rapporto del 10%, come dettato dall'art. 5 del richiamato DM 2.04.1968 n.1444.

In merito alla sottozona **D2**:

Ritenendo di sopperire al mero errore materiale riscontrato, per cui si dà attendibilità al dato scritto anziché a quello grafico, dovendo operare stralci sulle aree si è ritenuto di seguire, nello stralcio stesso, la perimetrazione di Piano paesistico relativa alla zona classificata dall'art.28 del vigente PTP n.9 come Zona 12 " Fasce di rimboschimento lungo i fossi e i corsi d'acqua, superficie che pertanto dovrà essere ricondotta a zona agricola E. Tale stralcio riguarda aree che, ancorché non sottoposte a vincolo cogente, risultano di rilevante valore paesaggistico.

A seguito del suddetto stralcio vengono a configurarsi tre aree su ciascuna delle quali ricadono dei fabbricati con destinazione d'uso commerciale che possono essere classificate come trasformazioni a carattere puntuale, pertanto si ritiene di riclassificare le suddette tre aree come sottozona D4, prescrivendo che le trasformazioni consentite, riguardanti i fabbricati sulle stesse ricadenti, dovranno essere limitate ad ampliamenti contenuti nel 10% dell'attuale consistenza in termini di superficie coperta, per apportare adeguamenti funzionali ed igienico sanitari, restando comunque fermo l'obbligo di reperire le previste superfici da destinare a standard urbanistici rapportate alla consistenza complessiva degli edifici.

In conseguenza della riclassificazione sopra apportata si intende ablatata la normativa prevista per la sottozona D2.

Si precisa che qualora gli interventi riguardino edifici abusivamente realizzati e non sia attuabile la loro legittimazione l'area definita dalla zonizzazione della Variante dovrà essere ricondotta a zona agricola.



REGIONE LAZIO

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

SOTTOZONE D3:

Si concorda con quanto previsto dal Comune.

SOTTOZONE D4:

Nel presupposto che l'Amministrazione sia pervenuta nella determinazione di ritenere correttamente inseriti nel territorio gli interventi puntualmente individuati, sorti abusivamente fuori da qualsiasi programmazione urbanistica e per i quali si prevede un ulteriore ampliamento, si puntualizza che la destinazione urbanistica di zona prevista nella Variante, non costituisce in alcun modo la sanatoria degli immobili.

Si prescrive al fine di dare attuazione a quanto previsto per i singoli interventi:

- che venga accertata la legittimità o legittimazione delle costruzioni e delle specifiche destinazioni d'uso definite nei singoli interventi produttivi a carattere puntuale;
- che siano previste nelle aree in cui ciascun intervento ricade, idonee superfici da destinare a spazi pubblici per parcheggi e verde, nel rapporto dettato dall'art. 5 del DM 2.04.68 n.1444 ed in aggiunta a quelli privati previsti dall'art.18 della legge n.765/67; tali superfici dovranno essere calcolate con riferimento sia ai fabbricati esistenti che agli ampliamenti previsti, restando fermo che tali ampliamenti non potranno essere consentiti qualora non sia possibile reperire le suddette superfici da destinare a spazi pubblici.

5) ZONA "E" - ZONA AGRICOLA

La zona E si estende, senza l'individuazione di specifiche sottozone, alle parti del territorio comunale non diversamente zonizzate e viene destinata all'esercizio delle attività agricole compatibili con la necessità di tutela dell'equilibrio idrogeologico e di conservazione dei valori morfologici ed ambientali che definiscono il paesaggio agrario.

Viene prevista una normativa generale che sostanzialmente riporta quanto prescritto dalla normativa ex Capo II° della L.R. n. 38 del 22.12.1999, a cui comunque il piano prescrive di attenersi per il rilascio dei permessi di costruire.

Si ritiene che il Comune dovrà provvedere ad attivare le procedure per l'individuazione dell'unità minima aziendale, che non potrà essere inferiore a mq 10.000, ed in mancanza di tale individuazione il lotto minimo, come prescritto, dovrà essere pari a mq 30.000 in luogo dei previsti mq 20.000.

La normativa relativa ad interventi per l'attività agrituristica deve essere modificata e conformarsi alla normativa regionale vigente per tali attività di sostegno all'attività agricola prevalente.

Ad integrazione della normativa prescritta dalla legge 38/99 si prescrivono i seguenti parametri generali:



REGIONE LAZIO

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

- Altezza max : m 6,50;
- Numero piani : 2;
- Distacco dai confini: m 6,50;
- Distanza dalle strade : in conformità al DM 2.04.68 e codice stradale.

6) **ZONE "F" – ATTREZZATURE A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

Comprendono tutte le aree pubbliche preordinate all'acquisizione da parte del Comune o già dallo stesso acquisite, nonché aree destinate ad attrezzature e servizi privati di interesse generale.

Le diverse zone e sottozone sono così di seguito elencate ed individuate:

Zone a destinazione Pubblica

Sottozona "F1"- Servizi ed attrezzature pubbliche per istruzione;

Sottozona "F2.1"- Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune;

Sottozona "F2.2"- Servizi di interesse generale;

Sottozona "F3.1"- Verde Pubblico attrezzato;

Sottozona "F3.2"- Impianti sportivi pubblici;

Sottozona "F5 – P" - Parcheggi Pubblici.

Zone a destinazione Privata

Sottozona "F4"- Impianti sportivi privati.

Sono previste due sottozone , F4.1 in Loc. Valle del Formale e F4.2 in loc. Colle Labirinto, nelle quali possono essere realizzati impianti sportivi con connessi servizi quali spogliatoi e punti di ristoro per modeste cubature, rispettivamente pari a mc 600 e mc 300.



REGIONE LAZIO

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

In merito alla zona "F" si ritiene:

Sottozona "F3.1"- Verde Pubblico attrezzato,

preso atto che la sottozona F3:1 risulta individuare una vasta area, della superficie complessiva individuata nella zonizzazione pari a circa Mq. 482.000, situata nella Valle dei Formale, che costeggia tutto il versante sud ovest del Centro Storico, riscontrato che parte di tale area risulta costituita da aree boscate, per una superficie pari a mq 265.000, fortemente scoscese e di fatto inutilizzabili per attuare una funzionale destinazione all'uso previsto, le suddette aree boscate devono essere ricondotte a zona agricola vincolata. La conservazione dello stato di fatto sulle aree ricondotte a zona agricola, risulta obbligata in quanto la normativa del PTP non consente alcun intervento di trasformazione, tra l'altro precluso anche dalla esistenza del bosco.

La suddetta prevista zonizzazione del PTP, che classifica il complesso delle aree come sopra definite in zona ZA12 "Fasce di rimboschimento lungo i fossi ed i corsi d'acqua", consentirà, per la residua area pianeggiante della vallata e del suo versante sottostante il centro storico, che individua una superficie pari a circa mq 217.000, la destinazione prevista dal piano per la realizzazione di interventi "leggeri", quali percorsi pedonali, piste ciclabili, spazi attrezzati per il gioco dei bambini, etc., così da garantire l'uso pubblico dell'area da parte dei cittadini.

Sottozona "F3.2"- Impianti sportivi pubblici

Riscontrato che le ulteriori aree previste dal piano, in ampliamento a quelle già esistenti definite dal vigente PRG, risultano ricadere in zona ZA12 "Fasce di rimboschimento lungo i fossi ed i corsi d'acqua" del PTP n.9, la cui normativa non consente le trasformazioni che verrebbero attuate con la prevista destinazione di zona tali aree devono essere ricondotte a zona agricola vincolata.

Per quanto riguarda la sottozona F4, carente di specifica normativa, si prescrive di introdurre i seguenti parametri edilizi:

- distanza dai confini m 5,00;
- distanza dalle strade m 10,00;
- altezza edifici m 7,50.

7) ZONE "G" - ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE

La sottozona G è suddivisa in due sottozone:

Sottozona G1 :



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Tale sottozona individua quattro aree, collocate in diverse parti del territorio, su cui insistono strutture alberghiere e di ristorazione per le quali sono consentiti interventi di risanamento edilizio, di demolizione e ricostruzione con incremento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 10%.

Sottozona G2:

Tale sottozona individua aree di modesta estensione, che accolgono trasformazioni a carattere puntuale riguardanti immobili destinati o da destinare ad attività ricettive.

Per ciascuna di tali sottozone, G2.1, G2.2., G2.3, G2.4, , individuate su planimetrie a base catastale riportate su una apposita tavola P3, denominata -Trasformazioni a carattere puntuale -, risultano riportate nelle NTA le trasformazioni consentite in termini di superfici o volumetrie aggiuntive o nuove volumetrie su area libera, come nel caso specifico della sottozona G2.3, in cui è prevista la realizzazione di residenze aventi i requisiti ed i caratteri di casa albergo per una cubatura non superiore a 10.800 mc..

IN MERITO ALLE SOTTOZONE G1, G2:

Premesse le analoghe considerazioni riportate per la sottozona D4, qualora le avvenute trasformazioni delle aree ricadenti in tale sottozona riguardino interventi realizzati abusivamente si puntualizza che la destinazione urbanistica di zona non costituisce in alcun modo la sanatoria degli immobili sulle stesse ricadenti.

Si prescrive pertanto, al fine di dare attuazione a quanto previsto per i singoli interventi:

- che venga accertata la legittimità o legittimazione delle costruzioni e delle specifiche destinazioni d'uso definite nei singoli interventi produttivi a carattere puntuale;
- che siano previste nelle aree in cui ciascun intervento ricade, idonee superfici da destinare a spazi pubblici per parcheggi e verde, nel rapporto dettato dall'art. 5 del DM 2.04.68 n.1444 ed in aggiunta a quelli privati previsti dall'art.18 della legge n.765/67, tali superfici dovranno essere calcolate con riferimento sia ai fabbricati esistenti che agli ampliamenti previsti, restando fermo che gli ampliamenti previsti non potranno essere consentiti qualora non sia possibile reperire le suddette superfici da destinare a spazi pubblici.

In merito all'intervento ricadente nella sottozona G2.3 che prevede una nuova edificazione, si **prescrive:**

- che nell'edificazione siano rispettati, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, i parametri tecnico urbanistici e le prescrizioni introdotte d'ufficio relative alla sottozona riclassificata C4;
- Dovrà essere registrato e trascritto uno specifico atto d'obbligo che vincoli la specifica destinazione d'uso ad albergo ;
- Dovranno inoltre essere reperite le superfici da destinare a spazi pubblici di cui all'art. 5 del DM 1444/68, fermo restando che l'intervento non potrà essere consentito qualora non sia possibile reperire le suddette superfici da destinare a spazi pubblici.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

8) ZONE "I" – AMBITI DI INTERVENTI COMPLESSI

In considerazione del ruolo strategico che il comune di Zagarolo intende assumere in riferimento all'Area Metropolitana, la zona I individua due ambiti ai quali sono attribuite diverse specifiche destinazioni di zona complementari tra loro.

Sottozona I1

Tale primo ambito individua un vasto comprensorio, che comprende la stazione ferroviaria, in cui sono previste destinazioni miste, con la presenza significativa di servizi pubblici e privati, abitazioni e residenze speciali.

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dovranno essere attuate, tramite Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, con l'applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq, escludendo le volumetrie allo stato attuale esistenti, prevedendo le seguenti percentuali di destinazioni d'uso:

- 40% Residenziale, includendo in tale quota anche le residenze speciali;
- 60% Attrezzature pubbliche e private, oltre ad attività commerciali, di servizio e produttive.

Sottozona I2

Tale ambito, posizionato ai margini del territorio comunale in Loc. Corsano, posto sulla Via Prenestina antistante il comprensorio di Valle Martella, individua una vasta area della superficie di circa 150 ettari, di cui 60 ettari di zona agricola per agriturismo, i restanti 90 ha. destinati a attività industriali, commerciali, direzionali oltre a residenze speciali e residenze, su cui è prevista una trasformazione urbanistica da attuarsi in base ad un Piano particolareggiato di iniziativa privata assistito da una specifica convenzione nella quale devono essere fissati, tra l'altro i tempi di attuazione e gli oneri a carico della proprietà per quanto attiene la realizzazione dei servizi pubblici da commisurare all'entità delle volumetrie complessive da realizzare.

Il Piano Attuativo, con riferimento all'intera estensione dell'ambito, dovrà conformarsi ai seguenti parametri quantitativi e di destinazione:

- 5% della superficie da destinare a residenze con lft 0,40 mc/mq;
- 10% della superficie da destinare a residenze speciali con lft 0,40 mc/mq;
- 15% della superficie da destinare ad attività artigianali con lft 0,40 mc/mq;
- 10% " " per attività direzionali e commerciali con lft 0,50 mc/mq;
- 40% " " per attività di agriturismo con lft 0,03 mc/mq;
- 10% " " per attrezzature urbane con lft 0,10 mc/mq;
- 5% " " per aree da cedere al Comune a titolo gratuito;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In merito alla zona "I" si ritiene:

Sottozona I1

In considerazione che tale sottozona è in parte compromessa da edificazioni e pertanto inutilizzabile, devono essere escluse da tale sottozona le suddette aree edificate e le volumetrie sulle stesse ricadenti:

- area relative alla funzionalità della stazione ferroviaria comprendente gli edifici ed aree di pertinenza delle stesse, nonché aree destinate a parcheggio di scambio e suo ampliamento, aree queste ultime oggetto di variante al PRG, proposta dall'Amm.ne Provinciale, per la destinazione specifica a parcheggio come importante nodo di scambio, utile a migliorare l'accessibilità al trasporto ferroviario da parte del pendolarismo locale che si reca giornalmente a Roma. Tale parcheggio della superficie di circa 30.000 mq dovrà restare di esclusivo uso della stazione, fermo restando l'obbligo di reperire sull'area della sottozona I1 le aree per gli standard urbanistici relativi ai singoli interventi previsti nel comparto;
Pertanto le aree afferenti i fabbricati della stazione, pari a circa mq 15.000, dovranno assumere la destinazione di sottozona F2.1 (Servizi pubblici), con esclusione delle aree di pertinenza di attività destinate a pubblici esercizi esistenti (bar, ristorante etc.), mentre quelle destinate a parcheggio, pari a mq 21.000, a sottozona F5 (P).
- Area, posta a nord della strada di accesso alla stazione, eccedente la profondità di m 100 dal confine della stessa strada, così da individuare una fascia omogenea residua fino alla prevista zona destinata ad istruzione, lasciando immutata tale zonizzazione e la successiva estensione della zonizzazione I1 come prevista nella Variante. Le aree escluse dalla fascia come sopra individuata dovranno essere destinate a zona agricola;
- Aree di pertinenza delle singole costruzioni esistenti nel comparto residuo come sopra determinato, su cui insistono costruzioni prevalentemente di tipo residenziale, così come asservite o da asservire alle stesse in relazione al titolo che le ha legittimate. Qualora si riscontrasse la necessità in sede di redazione del Piano Attuativo, ai fini della funzionalità degli interventi previsti all'interno del comparto, di utilizzare le suddette aree e le costruzioni sulle stesse ricadenti, la relativa cubatura dovrà essere conteggiata nel calcolo del peso insediativo complessivo;
- Area compresa tra la strada di accesso alla stazione ed il limite del confine con il territorio del Comune di San Cesareo, in quanto notevolmente compromessa da costruzioni esistenti che non consentono di definire un diverso assetto urbanistico. Per tale area si prescrive che la superficie a forma trapezoidale compresa tra la S.S. 155, la ferrovia, la strada di accesso alla stazione e l'edificato esistente sia destinata a zona agricola, mentre la restante superficie occupata dalle esistenti costruzioni, che si è riscontrato dai dati forniti dal comune, risultano essere destinate prevalentemente ad attività artigianali, venga pertanto destinata a zona artigianale D4, pari mq 20.000, in cui dovranno restare inalterate le attuali consistenze sia in termini di superfici che di volume.

Si conferma che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dovranno essere attuate, tramite Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, esteso all'intero ambito, che definirà i comparti di attuazione, con l'applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq, prevedendo le seguenti percentuali di destinazioni d'uso:

- 40% Residenziale, includendo in tale quota anche le residenze speciali;
- 60% Attrezzature pubbliche e private, oltre a limitate attività commerciali ed artigianali



REGIONE LAZIO

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

Si prescrive che debba essere abolata la norma che prevede che dalla volumetria complessiva relativa alla superficie territoriale del comparto siano escluse le volumetrie allo stato attuale esistenti.

In conseguenza delle principali esclusioni di aree come sopra definite, salvo maggiori esclusioni che deriveranno dalla sottrazione di ulteriori aree afferenti le singole costruzioni esistenti, non ritenute funzionali al disegno del Piano Attuativo, la superficie territoriale della sottozona desunta dalla zonizzazione della Variante pari a circa mq 261.000, viene ricondotta a circa mq.122.000 .

Si prescrive inoltre:

- la quota del 40% della volumetria complessiva ricadente nel comparto destinata a residenze, sia per un 70% vincolata alla realizzazione di residenze speciali per alloggi per studenti, da attuare pertanto con strutture di tipo ricettivo a conduzione unitaria che non possono essere oggetto di frazionamento mediante vendita o cessione del diritto di superficie o qualsiasi altra forma di cessione a singoli, quali case albergo, motels, ostelli e strutture similari per le quali siano prescritte anche apposite autorizzazioni di esercizio.;
- Nelle attrezzature private sia esclusa la possibilità di realizzare centri commerciali ed attività produttive, salvo che non si concretizzino in negozi singoli, piccoli laboratori artigiani, privilegiando la realizzazione di strutture legate alla socializzazione e luoghi di cultura e di svago, quali centro congressi, biblioteca, spazi per concerti e teatrali, cinema, palestra, pub, ristorazione, etc, rivolti ad una utenza di giovani studenti, che potranno trovare la loro residenza temporanea in loco, frequentando sia le Università di Roma che le istituende nuove facoltà le cui attività didattiche si svolgeranno presso i locali di Palazzo Rospigliosi a Zagarolo

Nell'ambito degli interventi ricettivi dovranno essere osservate tutte le norme vigenti in merito al superamento delle "barriere architettoniche".

I previsti parametri urbanistico edilizi dovranno inoltre essere integrati come segue:

- Lotto minimo non inferiore a mq 5.000 con possibilità di accorpamento;
- Altezza massima m 10,50;
- Rapporto di copertura max 40%;
- Distanza dalle strade interne m 7,50;
- Distanza dalle strade esterne : in conformità al DM 2.04.68 e codice stradale;
- Distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di ml 7,50;
- DA = 10 alberi ogni 5.000 mq di s.f.;

Sottozona I2

La superficie di tale sottozona risulta investire un'area pari a circa 150 Ha, di tale superficie si è comunque riscontrato che le aree effettivamente oggetto di trasformazione, per le specifiche destinazioni previste, risulta pari ad Ha 90, essendo destinata all'attività di agriturismo e pertanto agricola una superficie pari a 60 Ha.

Tale superficie dovrà corrispondere, salvo un riscontro in sede di redazione del prescritto Piano Attuativo, a quella riguardante le fasce di rispetto dei due fossi iscritti negli elenchi delle acque pubbliche che interessano il comprensorio, pertanto, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 24/98, per



REGIONE LAZIO

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

tale superficie non è consentita la modifica urbanistica della attuale destinazione agricola prevista nel vigente PRG.

Applicando i parametri previsti rispetto all'area individuata nella zonizzazione si ha il seguente quadro complessivo:

Destinazione	Percentuale %	Superficie mq	Indice Ft mc/mq	Volumetria mc
Residenze	5%	75.000	0,40	30.000
Residenze speciali	10%	150.000	0,40	60.000
Attività industriale ed artigianali	15%	225.000	0,40	90.000
Attività direzionali e commerciali	10%	150.000	0,50	75.000
Agricola agriturismo	40%	600.000	0,03	18.000
Attrezzature urbane	10%	150.000	0,10	15.000
Aree da cedere al Comune	5%	75.000	-	-
Totale	95%	1.425.000		288.000

Riscontrata la esigenza della individuazione nel territorio di Zagarolo di un polo di servizi privati ed attrezzature urbane finalizzato, sia alla attuazione di interventi di tipo produttivo per sviluppare attività industriali, commerciali, direzionali, attività fondamentali per un corretto sviluppo socio economico del Comune, previste nel vigente PRG, ma che ricadono nel territorio attualmente afferente il nuovo Comune di San Cesareo, sia alla attuazione di interventi riguardanti servizi pubblici e privati volti anche alla riqualificazione del limitrofo comprensorio di Valle Martella, si ritiene di integrare e modificare le previsioni come di seguito:

- Completare la percentuale mancante del 5% della destinazione della zonizzazione prevedendo che tale 5%, pari a mq 75.000, sia destinato ad incrementare la superficie da cedere al Comune per la realizzazione, anche da parte di soggetti abilitati, di interventi di edilizia residenziale pubblica, su cui far atterrare parte della volumetria, prevista d'ufficio, a disposizione del Comune per tale finalità, nonché per reperire ulteriori aree da destinare ai relativi standard in relazione al peso urbanistico definito dagli interventi;
- Prevedere che in sede di definizione del Piano Attuativo le superfici territoriali riguardanti gli interventi residenziali e relativi servizi sia pubblici che privati vengano preferibilmente collocate nella parte del comprensorio limitrofa al nucleo di Valle Martella;
- Sia abblata la prevista volumetria per agriturismo in quanto tale attività deve intendersi non prevalente ma a sostegno della principale attività dell'azienda agricola, restando fermo che gli interventi possibili dovranno pertanto essere regolati dalla specifica normativa prevista dalla legge regionale n.27 del 18.04.1988;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Sia preventivamente redatto, a cura delle proprietà, un progetto unitario esteso all'intera sottozona, da sottoporre all'esame del Comune, che definisca, oltre alla individuazione e collocazione delle diverse aree previste nella zonizzazione, la rete della viabilità principale e secondaria e delle opere di urbanizzazione primaria comprendente anche l'area destinata al depuratore, la quantificazione, in base all'art. 5 del DM 2.04.68 n.1444, delle superfici da destinare a servizi pubblici afferenti le specifiche destinazioni di uso previste e loro ubicazione, suddivisione in comparti funzionali da sottoporre a specifici piani attuativi;
- Costituzione di un consorzio dei proprietari per la realizzazione, gestione e manutenzione delle aree pubbliche e dei servizi ed opere pubbliche che il Comune richiederà di eseguire così come sarà definito nella convenzione che i proprietari dovranno sottoscrivere prima di dare attuazione a qualsiasi intervento nell'ambito del comprensorio;

I previsti parametri urbanistico edilizi siano integrati come segue :

- Lotto minimo non inferiore a mq 5.000 con possibilità di accorpamento;
- Altezza massima m 10,50;
- Rapporto di copertura max 40%;
- Distanza dalle strade interne principali, che dovranno avere una larghezza minima di m 12,00, m 10,00, secondarie m 7,50;
- Distanza dalle strade esterne : in conformità al DM 2.04.68 e codice stradale;
- Distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di ml 7,50;

TABELLA RIASSUNTIVA

Nella allegata tabella riassuntiva, a seguito delle modifiche e correzioni d'ufficio sopra definite, risultano riportati, con riferimento alle diverse zonizzazioni previste nella presente Variante Generale, i dati relativi alle superfici territoriali, alle volumetrie residenziali, agli abitanti, dati dai quali si desume il peso urbanistico di incremento.

I dati riportati nella tabella dovranno essere oggetto, da parte del Comune, di riscontro a seguito della acquisizione di approfondite e specifiche verifiche, prima di dare attuazione all'insieme delle trasformazioni riguardanti le singole sottozone previste nella Variante.



REGIONE LAZIO

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

Zone	Comprensori	St totale	St Variante	Mc Variante	Abitanti in Incremento 100mc/ab	Ab Esistenti Stimati 135mq/ab
A	Centro Storico		Cambi D'uso	20.000	200	2.359
B1	Completamento	-	-	-	-	1.650
E	Case sparse	-	-	-	-	1.428
B2.1°	Lineare	-	-	-	-	-
B2.1b	Areale	1.080.300	310.400	46.560	466	2.722
	Mainello	416.000	104.000	15.600	156	600
	Vigna S.Apollaria	96.744	33.500	5.000	50	135
B2.1c	Misto	-	-	-	-	-
B2.2	Consolidati	305.600	125.000	22.200	222	504
C1/C4	Densificazione	778.000	320.000	160.000	1.600	1659
C2	Zona 167 Colle Barco		9.000	14.000	140	-
C3/B2.2°	Valle Martella 166mc/ab	2.290.000		130.000	1.300	4.900 (166mc/ab)
I1	Interventi complessi	135.000		17.200	172	-
I2				30.000	300	-
*	Incremento per edilizia pubblica			100.000	1.000	-
*	Incremento per aree standard		189.860	28.478	285	-
TOTALE				589.038	5.891	15.957



REGIONE LAZIO

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

VERIFICA STANDARD

Zone	Comprensori	Abitanti in Incremento 100mc/ab	Ab Esistenti stimati	Ab. Complessivi	Aree x standard 18mq/ab	Aree x standard previste
A	Centro Storico	200	2.359	2.539	45.702	-
B1	Completamento e case sparse	-	3.078	3.078	55.404	-
B2,1b	Areale Mainello Vigna S. Apollaria	466 156 50	2.722 600 135	3.188 756 185	57.384 13.600 3.330	62.403 23.608 5.107
B2.1c	Misto	-	-	-	-	-
B2.2	Consolidati	222	504	726	13.068	19.246
C1/C4	Densificazione	1.619	1.659	3.728	67.104	67.104
C2		140		140	2.520	-
C3	Valle Martella	1.300	4.900	6.200	111.600	111.600
*	Incremento per edilizia pubblica	1.000	-	1.000	18.000	-
I	Interventi complessi	472	-	472	8.496	-
*	Incremento per aree standard	285	-	285	5.130	-
TOTALE		5.891	15.957	22.297	401.346	289.068
F1/F21/F3.1 F3.2/F5	Aree standard esistenti previste nel PRG					369.000
TOTALE		5.891	15.957	22.297	401.346	658.068

Dai dati riportati nella tabella si riscontra una superficie destinata e da destinare a standard maggiore di quella prevista dalla normativa del DM 2.04.68 n.1444 corrispondente a circa 29,50 mq abitante.

Tale superficie deriva dalla sommatoria delle aree a servizi esistenti, delle aree a standard previste nella Variante, nonché di quelle che si individueranno a seguito delle cessioni gratuite derivanti dall'attuazione sia dei nuovi interventi di tipo residenziale di ampliamento riferito al centro urbano, che del recupero dei nuclei abusivi.



REGIONE LAZIO

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

Si precisa che dal calcolo delle superfici a servizi pubblici, previste dal piano nella zonizzazione della Variante, risultano detratte, come meglio specificato in precedenza, parte delle superfici destinate a parco pubblico, e parte delle superfici destinate ad impianti sportivi e servizi generali, ricondotte a zona agricola vincolata.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel riscontrare che le stesse appaiono, nel complesso, sufficientemente chiare, si ritiene che debbano comunque essere modificate ed aggiornate con riferimento alle norme, disposizioni, classificazioni e procedure previste dal Testo Unico dell'edilizia, di cui al DPR n. 380 del 6 giugno 2001, come da ultimo modificato dal D.lgs n.301 del 27.12.2002.

Inoltre le NTA del piano dovranno recepire tutte le modifiche, integrazioni, stralci a cui si fa riferimento nella presente relazione riguardo alle varie zone urbanistiche.

Si prescrivono in particolare le seguenti modifiche :

- Sostituire integralmente il testo dell'art.5.1 Volume del fabbricato con il seguente: " Il volume del fabbricato ad uso residenziale è pari alla somma dei prodotti delle superfici coperte dei singoli piani moltiplicata per un'altezza pari a m 3,20. Nel computo non dovrà essere considerato l'eventuale superficie del portico aperto che non superi il 25% della superficie coperta del fabbricato ed i volumi tecnici contenuti nelle falde del tetto aventi inclinata non superiore al 35% ed altezza interna al colmo inferiore a m 2,20".
- Ablare integralmente il secondo capoverso dell'art.5.3;
- Integrare il secondo capoverso con la seguente specifica." Tale distanza non potrà comunque essere inferiore a m 10,00";
- Ablare integralmente il penultimo capoverso dell'art.6.1;

In conseguenza dei pareri espressi dai Dipartimenti Regionali competenti, le NTA dovranno essere integrate dai seguenti articoli:

Art. 20 - Terre gravate da usi civici.

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 03.01.1986, modificata dall'art. 7 della L.R. n. 59 del 19.12.1995, il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura – Area F "Usi Civici e Diritti Collettivi – Servizio 1", con nota prot n. 11114/D3/06 del 06.02.2003, ha espresso parere favorevole relativamente alla variante al PRG formulando le seguenti condizioni, a salvaguardia delle aree di demanio civico e delle terre civiche:

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- 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 le altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto 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 delle popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".
"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".

"qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16/06/1927".

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

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

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n.1766 del 16.05.1927, 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".

Art. 21 – Prescrizioni ai sensi dell'art.13 della L. 64/74

Ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, Area Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio Geologico



REGIONE LAZIO

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

Regionale, con nota prot. AM/165415 Fascicolo 2850 del 18.12.2001 ha espresso il proprio parere favorevole condizionandolo al rispetto di delle seguenti prescrizioni e limitazioni nella edificabilità di alcune aree del territorio.

- a) Tutte le aree indicate come **Aree Non Idonee** della Carta dell'Idoneità Territoriale dovranno essere escluse da qualsiasi tipo di intervento edificatorio. Si potranno effettuare solo manutenzione ordinaria dell'esistente ed eventuali opere di manutenzione e bonifica di corsi d'acqua e versanti, salvaguardando la copertura arborea e la presenza di linee di deflusso delle acque superficiali. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione.
- b) Le **Zone di Tutela** indicate nella Carta dell'Idoneità Territoriale, dovranno rispettare le prescrizioni impartite dalla Normativa vigente, ed in particolare dalla D.G.R. 5817 del 14/12/1999 relativa alle "Aree di salvaguardia delle acque destinate a consumo umano".
- c) Le aree prossime agli impluvi dovranno essere lasciate libere da qualsiasi tipo di edificazione, mantenendo un franco di almeno 10(dieci) metri, e gli stessi impluvi dovranno essere mantenuti e potenziati, dimensionando gli attraversamenti alle portate monosecolari.
- d) L'area di **Colle Rinaldo**, presentando ampie zone inserite in aree di tutela e di esclusione dall'edificazione (Carta dell'Idoneità Territoriale), potrà essere inserite fra le aree di completamento solo ed esclusivamente per le parti non inserite nelle citate esclusioni, come meglio evidenziato nella planimetria allegata. L'intera frazione di Colle Rinaldo dovrà essere comunque provvista di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, al fine di evitare il ristagno delle acque.
- e) In tutto il territorio comunale, dovrà essere realizzata un'adeguata regimazione delle acque superficiali, con allontanamento e smaltimento delle stesse in punti di minimo morfologico, mediante adeguate linee di deflusso opportunamente realizzate, dotate di pozzetti ispezionabili di decantazione e dissipazione dell'energia.
- f) Tutti gli interventi inseriti nella Variante, sia di Strumenti Urbanistici Attuativi, che di edificazione diretta, dovranno rispettare le prescrizioni e limitazioni riportate negli elaborati geologici.
- g) In tutti gli interventi di edificazione diretta, o soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo, ed in ottemperanza del D.M. 11.03.1998 e della circolare regionale n.769/1982, si dovranno redigere specifiche relazioni geologiche corredate da specifiche e puntuali indagini geognostiche, complete di un'ampia trattazione geologica e geologico-tecnica per il corretto dimensionamento delle fondazioni e degli interventi di mitigazione degli eventuali rischi geologici presenti nelle aree di intervento.
- h) Siano rispettate le prescrizioni del Biol. Dario Latini per gli aspetti vegetazionali.
- i) Nella sistemazione del verde pubblico siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista climatico ed edafico.



REGIONE LAZIO

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

- j) Sia valutata la possibilità di creare corridoi ecologici tra le aree da edificare ed i territori circostanti, in particolare in connessione con la vegetazione dei fossi.
- k) Si presti particolare cura nella ricostruzioni delle fasce riparali frammentate lungo i corsi d'acqua.
- l) Dovranno essere rispettate le norme per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione al D.M. 16.01.96 per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici, rispetto alla larghezza delle strade e dalle seguenti
- D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
 - Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;
 - Circ. Regione Lazio del 11.09.1982 n. 2950;
 - Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24.09.1988 n. 30488 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL. PP. 11.03.1988;
 - D.M. LL.PP. del 16.01.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi".
 - D.M. LL.PP. del 16.01.1996 "Norme tecniche per la costruzione in zone sismiche".
 - Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alla norme tecniche di cui al D.M. 16.01.1996.

NORME A CARATTERE GENERALE

Risulta inoltre necessario che alcune erronee definizioni di indici e parametri, che disattendono quanto codificato nel Testo Unico dell'edilizia, siano allo stesso ricondotte, pertanto il Responsabile del competente ufficio comunale nel rilascio dei permessi di costruire e nella verifica delle Dia dovrà fare riferimento al suddetto Testo Unico approvato con DPR n.380 del 6.06.2001, non tenendo in considerazione quanto erroneamente riportato nelle NTA predisposte dal progettista della presente Variante.

Dovranno essere escluse dall'edificabilità le aree delle varie sottozone della presente Variante ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 150 m dai fossi iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, fermo restando che l'indice di edificabilità attribuito a tali aree concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto o nello stesso lotto di terreno.

Si precisa che dovranno avere efficacia i soli vincoli di inedificabilità previsti nella Variante a salvaguardia delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua che risultino iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, con esclusione di quelli dichiarati irrilevanti ai fini paesaggistici, ai sensi dell'art.7 comma 3 della L.R. 24/98, in conformità alla individuazione riportata nella DGR n. 211 del 22.02.2002 e successiva DGR n.452 del 1.04 2005.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Si precisa inoltre che si intendono introdotte d'ufficio nella presente variante le modifiche alla zonizzazione ed alle relative norme di attuazione apportate al vigente PRG a seguito di specifiche varianti puntuali definitivamente approvate con relative delibere di Giunta Regionale

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione sul F.A.L. della Provincia di Roma n. 17 del 27.02.2001, dell'avviso di deposito e dell'avvenuto deposito presso la Casa Comunale del progetto della Variante al PRG, sono state presentate complessivamente n.86 osservazioni acquisite nei trenta giorni successivi alla data di pubblicazione, come previsto dall'art. 9 della L. 1150/42 e n. 5 fuori termine.

Il Comune ha regolarmente esaminato e controdedotto tutte le complessive 91 osservazioni con Delibera del Consiglio Comunale n.53 del 22.07.2002.

Esaminate le suddette osservazioni si ritiene:

Osservazioni da accogliere in conformità alle controdeduzioni del Comune (n. 11):

- n.5 Conti Manuel;
- n.15 Febbraro Antonino;
- n.25 Federici Antonio;
- n.27 Viataletti Ovidio;
- n.28 Bertini Luisa;
- n.31 Quaranta Alma;
- n.62 Durastante Mario;
- n.76 Guazzolini Silvano;
- n.83 Giovannini Daniela;
- n.86 Guerini Mario;
- n.89 Fondazione Turati;

Osservazioni da respingere in conformità alle controdeduzioni del Comune (n. 31):

- n. 9 Franchini Alfredo;
- n.10 Ghezzi M. Luisa;
- n.34 Soldati Gianpiera;
- n.45 Procesi Silvana;
- n.47 Ramogida Antonietta;
- n.48 Suor Bice Priori;
- n.49 Altiero Mario;
- n.53 Alessandro Angelo;
- n.54 Arduino Quirino;
- n.55 Rossi Erasmo;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- n.59 Segnalini Umbro + 1;
- n.60 Pizzari Luana +1;
- n.61 Sebastianelli Aroldo;
- n.64 Di Capua Antonio;
- n.65 Natalucci Elvezio;
- n.68 Patriarca Antonio;
- n.69 Capitani Emanuele;
- n.70 Scarabotti Gino;
- n.71 Donati Gabriella;
- n.72 Galluppi Carla;
- n.73 Galluppi A.Maria;
- n.74 Gigi Barbara;
- n.75 Tanningher Nazar.;
- n.77 Galluppi Maurizio;
- n.79 Donati Giovanni;
- n.80 Gelpi M.Letizia;
- n.81 Donati Egidio;
- n.82 Gelpi Pietro;
- n.85 Coop. Acqua Felice;
- n.87/A Lo Savio Bruno;
- n.88/B Carlotto Vladimiro.

Osservazioni accolte dal Comune e che vengono accolte condizionandole alle prescrizioni e limitazioni per ciascuna di seguito riportate n. 8:

- n.4 Azienda Agricola Corsano:

Preso atto che l'area ricade all'esterno di vincoli imposti da Decreti Ministeriali che interessano il territorio del Comune di Zagarolo resta l'obbligo di rispettare le indicazioni e le prescrizioni relative ai beni diffusi, di cui all'art. 1 della legge 431/85, presenti sull'area dell'azienda.

- n.7 Crescenzi Marina:

Limitatamente alla accolta trasformazione di un'area di mq 2.500 a sottozona C1, classificata d'ufficio come sottozona zona C4, escludendo pertanto la accolta trasformazione a sottozona B1 della residua area di mq 2.500, che analogamente dovrà essere classificata come sottozona C4, consentendo, in deroga con i parametri della suddetta sottozona una altezza massima di m 10,50 per adeguare il nuovo edificato a quello limitrofo esistente.

La trasformazione dell'area a sottozona B1, avrebbe comportato, applicando il relativo indice di fabbricabilità fondiario, pari a 3,15 mc/mq, un notevole peso urbanistico non previsto nel dimensionamento degli standard urbanistici della suddetta sottozona che individua le aree sature del vigente PRG.

- n. 13 Pepe Franco:

L'incremento accolto del 50% della cubatura esistente venga limitato al 20% per consentire adeguamenti igienici e funzionali, non essendo individuata una consistenza dello stato di fatto che consenta una valutazione di merito. Resta fermo che la specifica destinazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

d'uso e la consistenza dell'edificato oggetto dell'osservazione deve derivare da titoli che definiscono la legittimità dello stato di fatto.

- n. 14 Cicerchia Attilio:
- n. 57 Del Monaco Franca:
- n. 56 Pacifici Pietro:

Le tre sopra riportate osservazioni riguardano interventi puntuali a carattere produttivo pertanto per gli stessi dovrà essere applicata la normativa della sottozona D4.(x), introdotta d'ufficio, che, in sostituzione della prevista sottozona D2 soppressa, consente la sola possibilità di ampliamenti limitati al 10% della consistenza dell'esistente in termini di superficie coperta. Resta fermo che la specifica destinazione d'uso e la consistenza degli edifici oggetto delle tre sopra riportate osservazioni deve derivare da titoli che definiscono la legittimità dello stato di fatto.

- n. 66 Valeri Luigi:

L'incremento accolto del 50% della cubatura esistente venga limitato al 20% per consentire adeguamenti igienici e funzionali, non essendo individuata una consistenza dello stato di fatto che consenta una valutazione di merito. Resta fermo che la specifica destinazione d'uso e la consistenza dell'edificato oggetto dell'osservazione deve derivare da titoli che definiscono la legittimità dello stato di fatto.

- n.78 Simeone Luisa:

Riscontrato, che le aree rappresentate, sulle quali si intendono sviluppare gli interventi richiesti, investono parte nella sottozona C1 e parte della zona E agricola classificata di particolare pregio paesaggistico, che tali interventi, aventi carattere non residenziale, che prevedono oltre al cambio di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli esistenti, anche un incremento del 50% della loro consistenza, tra l'altro non individuata, si prescrive che i suddetti interventi, escludendo l'area classificata come zona E, debbano essere inquadrati nell'ambito del Piano Attuativo previsto per la sottozona C1, piano che potrà prevedere l'accorpamento delle cubature non residenziali di cui all'art.3 del DM 2.04.68 n.1444, riferite all'intero comparto, fermo restando che nel calcolo della volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità della sottozona andranno ricompresi tutti i volumi dei fabbricati che ricadono sull'area interessata.

Osservazioni, accolte dal Comune, che si ritiene di respingere in quanto non apportano un contributo migliorativo alla Variante, rappresentando esclusivi interessi personali tendenti a trasformare la prevista destinazione di zona agricola in aree edificabili, con conseguenti interventi che, nella loro sommatoria, determinano un rilevante peso urbanistico che comporta lo stravolgimento dell'impostazione della Variante n. 41:

- n. 1 Vernini Amedeo;
- n. 2 D'ambrosi + 1;
- n. 3 Campofelice + 5;
- n. 6 D'uffizi Massimo;
- n. 8 Sacco Roberta;
- n.11 D'amico Tiziana;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- n.12 Martino Antonio;
- n.16 Spurio Polini Amilcare;
- n.17 Verginelli + 3;
- n.18 Perrone Pietro;
- n.19 Perrone Daniela;
- n.20 Rossi Silvia;
- n.21 Papiri Franco;
- n.22 Natalucci Elvezio;
- n.23 Mistura Michele + 3;
- n.24 Rischia Corrado;
- n.26 Narducci Pietro;
- n.29 Loreti Anna Maria;
- n.30 Piergiovanni Nino;
- n.32 Rebecchini Anna;
- n.33 Cavaoli Barbara;
- n.35 Capoleoni Mauro;
- n.36 D'amico Piero;
- n.37 Minna Annunziata;
- n.38 D'amico Stefano + 1;
- n.39 Monti Antonio;
- n.40 Cantina Emidia;
- n.41 Federici Claudio + 11;
- n.42 Antonellini Laura;
- n.43 Antonellini Riccardo;
- n.44 Perrini Fabrizio;
- n.46 Vergari Sergio;
- n.50 Lusuarga M.Grazia;
- n.51 Colasanti Luca;
- n.52 D'amico Ezio;
- n.58 Nati Roberto;
- n.63 Sabatino Michele + 8;
- n.67 Fatone Francesca;
- n.84 Pinci Roberto;
- n.90/D Pizzari Fernanda;
- n.91/E Costantini A..

Sono state inoltre presentate, in date successive, direttamente alla Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, n. 6 osservazioni.

Tali osservazioni non sono state prese in esame.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, Il Comitato Regionale per il Territorio

si ritiene

- che la Variante Generale del Comune di Zagarolo adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 56 del 29.12.2000, sia **meritevole di approvazione** con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui ai precedenti considerato, oltre alla proposizione, in sede di



REGIONE LAZIO

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

controdeduzioni comunali, di definire un idoneo indice di superficie per le sottozonizzazioni di tipo "I2", riguardanti le attività industriali e commerciali e di rivalutare l'opportunità della destinazione d'uso per le cosiddette "Residenze Speciali"; tali modifiche integrazioni e prescrizioni, sono da intendersi introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 6.08.1967;

- che le osservazioni presentate debbano essere decise come sopra riportato.

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

F.TO IL PRESIDENTE DEL C.R.P.T.
(arch. Paolo Ravaldini)





REGIONE LAZIO

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

Flout

(Arch. Francesco Parisi, Roma)

ALLEGATO B

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
VOTO 124/1 DEL 18 GENNAIO 2007

DELEG. alla DELIB. N. 324
22 MAG. 2007 *lu*

OGGETTO : Comune di Zagarolo (RM) Variante Generale al PRG.
D.C.C. n.28 del 7.07.2006 :
Controdeduzioni comunali al Voto 110/2 del 30.03.2006.



IL COMITATO

PREMESSO E CONSIDERATO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 29.12.2000 il Comune di Zagarolo ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del proprio territorio. Il provvedimento comunale è stato esaminato dal competente Comitato Regionale per il Territorio che ha ritenuto, con Voto espresso nella seduta del 30.03.2006, la Variante meritevole di approvazione con modifiche, integrazioni e prescrizioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67. Il Voto del Comitato, inviato al Comune per le necessarie controdeduzioni, esprimeva il seguente parere conclusivo:

"Che la variante la Variante Generale del Comune di Zagarolo adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n.56 del 29.12.2000, sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui ai precedenti considerato, oltre alla proposizione, in sede di controdeduzioni comunali, di definire un idoneo indice di superficie per le sottozonizzazioni di tipo "I2", riguardanti le attività industriali e commerciali e di rivalutare l'opportunità della destinazione d'uso per le cosiddette "Residenze Speciali"; tali modifiche integrazioni e prescrizioni, sono da intendersi introdotte d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 765 del 6.08.1967";

Con nota prot. n.0017036 del 17.07.2006, acquisita dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 17.07.06 con prot. 120964, il Comune ha trasmesso la delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 7.07.2006 con la quale, nel condividere e fare proprio il Voto del Comitato, ha formulato le proprie controdeduzioni.

Di seguito vengono presi in esame le singole controdeduzioni comunali e viene espresso il relativo parere:



Controdeduzioni Comunali nn.1, 2, 5 e 6:

1) In merito alla richiesta del Comitato di definire un idoneo indice di superficie riguardante le attività industriali e commerciali ricadenti nella sottozona "I2", Ambito di Intervento Complesso in Loc. Corsano, riscontrato che gli indici di fabbricabilità territoriale riportati nelle NTA, relativi alle suddette attività, risultano espressi in mc/mq., in luogo del più corretto e canonico indice di superficie espresso nel rapporto mq/mq., il Comune stabilisce che gli indici di fabbricabilità territoriale riportati e specificati nelle NTA si intendano definiti come di seguito:

- Attività artigianale ed industriale Ift = 0,25 mq/mq;

- Attività direzionali e commerciali Ift = 0,40 mq/mq.

2) In merito alla ulteriore richiesta del Comitato di rivalutare l'opportunità della prevista destinazione d'uso delle cosiddette "Residenze Speciali", ricadenti sempre nella sottozona "I2" Ambito di Intervento Complesso in Loc. Corsano, nel confermare l'impostazione delle previsioni del PRG, che attribuisce all' Ambito "I2" un particolare ruolo nell'assetto urbanistico del Piano, prevedendo funzioni relazionate all'area metropolitana di Roma, in cui si inserisce il territorio del Comune e pertanto ravvisando la necessità di una compresenza di tipologie e destinazioni d'uso tra loro complementari, il Comune conferma la prevista destinazione a Residenze Speciali, precisando che le specifiche destinazioni d'uso consentite, da inserire nelle NTA, sono le seguenti: "Centri per anziani, studentati, convitti, colleggi, pensioni, residence e strutture similari di tipo alberghiero per le quali siano prescritte apposite autorizzazioni di esercizio."

5) Con riferimento alle modifiche e prescrizioni introdotte d'ufficio, relative alla sottozona "II" che individua l'ambito di Interventi Complesso localizzato in adiacenza alla stazione ferroviaria, ed in particolare in conseguenza del notevole ridimensionamento della suddetta sottozona, il Comune ritiene opportuno che la norma preveda il ricorso, prima dell'edificabilità, alla formazione di Piani Attuativi, oltre che di iniziativa pubblica, come previsto, anche di iniziativa privata, prevedendo inoltre che sia consentita l'individuazione, da parte del Comune con atti successivi, di sub comparti, funzionali urbanisticamente, su cui operare la formazione di Piani di Attuazione.

6) Sempre in merito alla suddetta sottozona "II", ed in particolare con riferimento alla introdotta prescrizione d'ufficio con la quale si impone che la quota del 40% della volumetria complessiva ricadente nel comparto, destinata dalle NTA a residenza, sia per il 70% vincolata alla realizzazione di residenze speciali per alloggi degli studenti da attuare con strutture di tipo ricettivo a conduzione unitaria, il Comune chiede di ridurre la percentuale del 70%, determinata d'ufficio, al 40%, quanto sopra per dare anche la possibilità a privati cittadini di poter



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

attuare residenze per studenti da affittare o vendere, in relazione a possibili e prevedibili richieste di mercato.

Parere:

“Il Comitato Regionale per il Territorio, ritenendo che le destinazioni delle zonizzazioni “I” (Ambiti di Interventi Complessi), siano assolutamente ambigue, in quanto si consentirebbe l’insediamento di strutture (commerciali, industriali, residenziali, nonché un Campus universitario) reciprocamente incompatibili, respinge le Controdeduzioni comunali nn. 1, 2, 5, e 6 e, pertanto, le aree così perimetrare, dovranno riacquisire la precedente destinazione di zona agricola.”

Controdeduzione Comunale n.3:

3) Con riferimento alle modifiche e prescrizioni introdotte d’ufficio relative alla zona D –Insediamenti Produttivi ed in particolare in conseguenza del ridimensionamento della sottozona D1 ed alla soppressione della sottozona D2, il Comune ritiene opportuno modificare la norma prevedendo il ricorso, prima dell’edificabilità, alla formazione di Piani Attuativi, oltre che di iniziativa pubblica, come previsto, anche di iniziativa privata.

Parere:

Si ritiene ammissibile quanto proposto dal Comune non comportando modifiche aventi rilevanza urbanistica.

Controdeduzione Comunale n.4:

4) In merito alla sottozona C1, che a seguito delle modifiche apportate d’ufficio, risulta circoscritta e definita in Loc. Palazzola-Colle della Noce, preso atto che resta confermato per l’edificabilità il ricorso a Piani Attuativi di iniziativa sia pubblica che privata, il Comune ritiene opportuno, in relazione alla particolare situazione di fatto, da cui si riscontra una parziale esistente edificazione e compromissione del vasto comprensorio, che sia consentita l’individuazione, da parte del Comune con atti successivi, di sub compartimenti, funzionali urbanisticamente, su cui operare la formazione di Piani di Attuazione.

Quanto sopra anche al fine di individuare subcompartimenti limitati ad aree in cui collocare e consentire, in tempi rapidi, possibili interventi di edilizia residenziale



REGIONE LAZIO

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

pubblica, secondo localizzazioni che verranno definite dal PEEP in corso di definizione ed elaborazione da parte di questa Amministrazione.

Parere:

Si ritiene ammissibile quanto proposto dal Comune in merito alla possibilità di operare per sub comparti, a condizione che l'individuazione degli stessi sia operata tramite l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno "Schema di Assetto Preliminare" o "Piano Quadro", di iniziativa sia pubblica che privata, esteso all'intera sottozona, che definisca la rete della viabilità principale e delle relative opere di urbanizzazione primaria ed i collegamenti alle reti tecnologiche primarie comunali esistenti, nonché individui la collocazione delle aree da destinare a standard urbanistici di cui all'art.5 del DM del 2.04.68 n.1444, determinando il peso urbanistico complessivo e quello da attuare nei singoli sub comparti tenendo conto delle volumetrie esistenti che dovranno essere detratte dalla volumetria complessiva realizzabile. Resta comunque inteso che l'attuazione dei sub comparti dovrà avvenire tramite la formazione di Piani Attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, da sottoporre alla procedura di cui all'art.2 della L.R. 36/87.

Controdeduzione Comunale n.7:

7) In merito alle sottozone B2.1b, completamento dell'edificazione di tipo areale e B2.2, insediamenti estesi e consolidati, per i quali il Comitato ha prescritto d'ufficio che le unità abitative non dovranno avere una superficie lorda inferiore a mq 60, il Comune chiede di poter ridurre tale superficie lorda a 50 mq in considerazione di una richiesta di mercato di abitazioni per persone singole o per coppie di giovani o anziani.

Parere:

Si ritiene di accogliere la proposta del Comune per le motivazioni dallo stesso addotte.

Controdeduzione Comunale n.8:

8) In relazione alle prescrizioni introdotte d'ufficio relative alle zone "B1" di Completamento, classificate dal Comitato "Aree edificate sature", il Comune richiede che nella normativa siano inserite le seguenti prescrizioni relativamente agli edifici esistenti:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- a) sono consentiti solo interventi di restauro e di risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e cambi di destinazione d'uso. Sono esclusi dal cambio di destinazione d'uso le superfici adibite ad autorimesse.

Parere:

Si ritiene di accogliere la proposta del Comune integrando la norma di cui al punto a) con la seguente ulteriore prescrizione:

- In caso di cambi di destinazione d'uso di edifici, o parti di essi, che potranno riguardare superfici e volumi preesistenti legittimi o legittimati, si deve considerare l'intero fabbisogno afferente alla nuova destinazione, garantendo comunque, nell'ipotesi di cambio di destinazione a residenza, oltre il rispetto del rapporto di 1mq di parcheggio ogni 10 mc di volume, un posto auto per ogni alloggio.

Controdeduzione Comunale n.9:

9) *Sempre in merito alle suddette zone "B1" di Completamento, classificate dal Comitato "Aree edificate e sature", il Comune fa rilevare che a seguito di una verifica da parte degli uffici è emerso che esistono due aree residue, individuate nel vecchio Piano per le quali se ne richiede il completamento:*

b) *Area di mq 2.530= circa contraddistinta in catasto al foglio n. 53, p.lle 841 di mq 280, 849 di mq 91, 850 di mq 178, 855 di mq 193, 842 di mq 185, 843 di mq 124, 847 di mq 19, 851 di mq 81, 852 di mq 206, 760 di mq 121, 856 di mq 136, 857 di mq 58, 859 di mq 62, 846 di mq 136, 844 di mq 7, 853 di mq 190, 858 di mq 163, 845 di mq 305 per una volumetria realizzabile pari a mc 7.900 circa;*

c) *Area di mq 2.350= circa contraddistinta in catasto al foglio n. 53 p.lle 65-345 e 264 per una volumetria realizzabile pari a mc. 7.400.*

59 lu

Parere:

Si ritiene di accogliere quanto rappresentato dal Comune, rilevato che il maggior numero di abitanti, (circa 150), derivante dalla cubatura non considerata nella zonizzazione B1', risulta, ai fini del rapporto con gli standard urbanistici, già soddisfatto dalle previsioni del Piano. Resta comunque fermo il rapporto, previsto dall'art. 5 del DM del 2.04.68 n.1444, di 100 mc/abitante, di cui 80 mc per la residenza e 20 mc per destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionale etc.), che dovranno comunque costituire unità immobiliari autonome dalla residenza.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Controdeduzione Comunale n.10:

10) Dalla verifica degli atti da parte degli uffici è emerso altresì che per mero errore materiale il carattere puntuale "D4.1" risulta diversamente ubicato rispetto alla sua effettiva collocazione evidenziata nella tavola "P.3" adottata con deliberazione di C.C. n. 56 del 29/12/2000. Il carattere puntuale "D.4.12 è infatti individuato, nella predetta tavola adottata, nel foglio catastale n. 26, p.lle 285,286 e 618.

Parere:

Si prende atto di quanto rappresentato in merito all'errore rilevato, dando mandato al Comune di provvedere a riportare, nelle Tavole P.1 e P.2 della Zonizzazione del Piano, la corretta ubicazione della trasformazione, a carattere produttivo puntuale D4.1, così come individuata a livello catastale nella Tavola P.3.

Inoltre viene precisato dal Comune quanto segue:

Il Consiglio intende precisare, che l'amministrazione comunale procederà, con successive varianti urbanistiche, a definire sia il fabbisogno di Edilizia residenziale Pubblica che la localizzazione nonché la cubatura realizzabile ed i relativi indici e parametri urbanistici.

Parere:

Si prende atto della precisazione del Comune che si condivide, evidenziando che il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica nel previsto PEEP dovrà correttamente essere dimensionato con riferimento a quanto prescritto dall'art. 2 della legge n.10/77.

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

PARERE

chè le Controdeduzioni comunali al Voto n. 110/2, reso nel corso della Seduta del 30.03.2006, adottate dal Consiglio Comunale di Zagarolo con Delibera consigliare n. 28 del 7.07.2006, siano meritevoli d'accoglimento con le variazioni, prescrizioni ed integrazioni riportate nei singoli Pareri.

F.TO IL SEGRETARIO DEL C.R.P.T.

(arch. Lucio Zoppini)

F.TO IL PRESIDENTE DEL C.R.P.T.

(arch. Paolo Ravaldini)

