



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/01/2009

=====

ADDI' 29/01/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
 GIUSEPPE COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
 COMPOSTA:

MAFFAIUO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POPPI	Massimo	Presidente	MICHELANCINI	Mario	"
AMICIBI	Bruno	Assessore	NERI	Uigi	"
VALENTINIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Enrico	"	KODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	FISALDI	Alessandra	"
DE ANGIELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE STEFANO	Karol	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio GUZZOPI

***** OMISSE

ASSENTI: POPPI - COCCIA - FICHERA - MICHELANCINI - RANUCCI
 VALENTINIA

DELIBERAZIONE N. 35

Oggetto:

Comune di Segni (RM). Variante Generale al vigente P.R.G.
 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del
 29.05.1999. Approvazione.





351 29 MAG. 2007 *my*

Oggetto: Comune di Segni (Rm)

Variante Generale al vigente P.R.G. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29.05.1999.

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 Segni (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 541 del 26.02.1979;

VISTA la deliberazione consiliare n. 24 del 29.05.1999, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Segni (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. 101 osservazioni nei termini e n. 25 osservazioni fuori detti termini, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 19 del 10.07.2002;

CHE direttamente alla Regione sono pervenute n. 7 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. 100/1, reso nell'adunanza del 20.10.2005, 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 e le prescrizioni contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67;

VISTA la nota n. 8252 del 17.01.2006, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Dipartimento Territorio ha comunicato al comune di Segni (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;





351 29 MAG. 2007

dy

VISTA la deliberazione di C.C. n. 37 del 18.12.2006, con la quale il Comune di Segni (Rm) ha accettato espressamente quanto contenuto nel succitato voto n. 100/1 del 20.10.2005 del C.R.p.T., formulando, peraltro, alcune precisazioni le quali, senza alterarne sostanzialmente le finalità, sono in grado di chiarire meglio alcuni aspetti normativi al fine di rendere univoche ed inequivocabili le previsioni del nuovo strumento urbanistico generale ed eliminare possibili problemi di interpretazione nella fase attuativa del piano stesso;

VISTA la nota n. 2088 del 24.02.1999, con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso – ai soli fini dell'art. 13 della Legge 2.02.1974, n. 64 parere favorevole alla formulazione del progetto di Variante Generale al P.R.G. del Comune di Segni alle condizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota n. 9386/D3/06 del 20.01.2006, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area F Servizio 1° ha espresso parere favorevole alla proposta avanzata dall'Amministrazione comunale di Segni (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:

1. sia inserito all'interno delle N.T.A. il seguente articolo:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

- "Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":*
- a) *"le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti";*
 - b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
 - c) *"le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";*
 - d) *"le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n°1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27";*
 - e) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
 - f) *"le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della 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





351 29 MAG. 2007

ll4

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 all'articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005”;

“Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005”;

“Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale”;

“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005”.

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

2. Per le aree di demanio civico divenute edificatorie, come meglio in premessa identificate, per le aree di demanio civico site in zona agricola ed edificate senza la regolare autorizzazione comunale, si proceda, prima del rilascio della concessione edilizia a sanatoria (qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi e per gli effetti della L. 47/1985 come successivamente modificata ed integrata con L. 326 del 24/11/2003), alla alienazione dei terreni interessati ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. n°6 del 27/01/2005.
3. che il Comune di Segni provveda a richiedere il mutamento di destinazione, di cui all'art. 12 della L. 16/06/1927 n°1766, delle aree con destinazione a servizi, ai sensi di quanto disposto dal 3° comma dell'art. 2 della L.R. n°1/1986.

VISTA la Determinazione n. C0527 del 28.02.2007 con la quale il Direttore Vicario del Dipartimento Economico ed Occupazionale ha determinato di autorizzare il Comune Segni (Rm) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata variante generale al PRG, a zone di interesse collettivo aventi





351 29 MAG. 2007 *llly*

destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

- Foglio n. 1, particelle n. 20-21-23-139-180-252-266; Foglio n. 5, particella n. 4, della superficie di mq 23.312, aventi una previsione a Zona "Linea ferroviaria Alta Velocità";
- Foglio n. 1, particelle n. 252-253-254-255-278, della superficie di mq 2128,00, Foglio n. 6, particelle n. 39-75-79-83-92-95-131-167, Foglio n. 37, particelle n. 39-292, della superficie di mq 2845,00, aventi una previsione a Zona "Viabilità derivata di sostegno all'insediamento";
- Foglio n. 11, particelle n. 8-127; Foglio n. 31, particella n. 182, della superficie di mq 267,00, aventi una previsione a Zona "Viabilità di connessione locale di progetto";
- Foglio n. 13, particella n. 47; della superficie di mq 4.453, aventi una previsione a Zona "Istruzione";

Per una superficie complessiva di Ha 3.35.27.

I terreni, per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessi lo scopo, torneranno alla loro originaria destinazione.

Qualora l'amministrazione comunale intenda procedere alla concessione ovvero alla alienazione delle aree in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n. 6 del 27.01.2005.

Le aree in questione, per la loro utilizzazione, restano "soggette alle ulteriori eventuali autorizzazioni o vincoli di legge ivi compresi, l'art. 1-ter, 1-quinquies della Legge 431/85 e Testo Unico D.lg. 490/99.

VISTA la nota n. 3196/B1 del 15.07.2003 con la quale l'Azienda USL Roma G Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica ha espresso - ai sensi del T.U. delle LL.SS. del 1934 e della L.R. 52/80 - parere igienico sanitario favorevole;

VISTA la nota n. 3414 del 12.03.2003 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Beni Archeologici del Lazio - ha espresso parere di massima favorevole alle condizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota n. 5479 del 17.03.2006 con la quale l'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno ha espresso, per i soli aspetti di propria competenza, parere favorevole al Piano Regolatore in argomento nel rispetto delle seguenti osservazioni ed indicazioni:

Aspetti geologici

Il territorio comunale di Segni comprende un'area montuosa, in cui affiorano calcari di piattaforma mesozoici dell'Unità dei Monti Lepini-Ausoni-Aurunci, un'area collinare, in cui si rinvencono depositi piroclastici provenienti dal centro vulcanico dei Colli Albani, ed infine aree pianeggianti, di limitata estensione, lungo il corso del F. Sacco, in cui sono presenti depositi alluvionali.





351 29 MAG. 2007

llg

Depositi piroclastici si rinvennero, inoltre, a copertura dei versanti carbonatici o a colamento delle depressioni intramontane. Coperture detritiche sono presenti sui versanti carbonatici e ai piedi degli stessi.

I dissesti riscontrati nel territorio comprendono fenomeni di colata rapida di detrito, localizzati in corrispondenza dei versanti carbonatici, e fenomeni di creep, localizzati in corrispondenza delle coperture piroclastiche.

Dal confronto degli elaborati di progetto del PRG trasmessi con il Piano Straordinario - Rischio da frana [PS-Rf] si rilevano le seguenti principali interferenze.

Ricadono in "Aree a rischio molto elevato" ed "Aree di alta attenzione":

- a) parte dell'Ambito del margine urbano a prevalente caratterizzazione agricola e/o naturalistica in località Ciocchetta;
- b) una limitata porzione del Verde di definizione morfologica del Centro Storico-verde privato prevalentemente erborato in località San Pietro.

Gli ulteriori studi eseguiti per la redazione del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio da frana [PSAI-Rf], in corso di approvazione, hanno consentito di caratterizzare meglio le fenomenologie franose presenti e di individuare altri elementi morfologici indicatori di franosità potenziale.

In relazione al suddetto PSAI ed agli elaborati di progetto di PRG, si rilevano le seguenti principali interferenze:

- c) ricadono in Aree rischio molto elevato -R4, Aree di alta attenzione - A4, Aree a rischio potenzialmente alto -Rpa o Aree di attenzione potenzialmente alta-Apa:
 - parte dell'Ambito del margine urbano a prevalente caratterizzazione agricola e/o naturalistica, in località Ciocchetta e Case Gizzi;
 - parte dell'Ambito dei Castagneti, in un'area compresa tra le località di Monte Manlio, Ballerina e Scalpella;
 - una limitata porzione dell'Ambito del Campo di Segni;
 - parte dell'Ambito del margine urbano a prevalente caratterizzazione agricola e/o naturalistica, presso strada C.se Dilani;
 - una limitata porzione del Verde di definizione morfologica del Centro Storico-verde privato prevalentemente erborato, in località San Pietro, area a nord del Centro urbano;
 - parti delle aree oggetto delle osservazioni n. 0.10, 0.61, 0.84 e 0.125,
- d) ricadono in Aree a rischio moderato - R1 o Aree di moderata attenzione - A1 le aree relative alle osservazioni n. 0.27, 0.48, 0.106, 0.120
- e) ricadono in aree classificate come Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero dei fenomeni di primo distacco - C1:
 - le zone omogenee oggetto delle osservazioni n. 0.12, 0.25, 0.37, 0.50, 0.63 e 0.102





351 29 MAG. 2007

de

- *l'area classificata come Formazioni edilizie lungo i percorsi della viabilità di connessione territoriale, intercomunale, locale di tipo prevalentemente artigianale e/o commerciale, già prevista nel PRG del 1973.*

Con riferimento allo studio geologico che corredata il PRG si rileva che, sebbene nella descrizione delle caratteristiche di stabilità dei terreni venga riferita la presenza di movimenti franosi, l'analisi geologica e geomorfologica prodotta, non risulta esaustiva per una caratterizzazione dei processi morfogenetici pregressi ed in atto e per l'individuazione e la localizzazione delle differenti tipologie di frane sul territorio comunale. Inoltre, la relazione geologica è priva tra l'altro di indagini geotecniche specifiche, e non risulta sufficiente ad escludere il grado di rischio perimetrato e classificato con i piani elaborati da questa Autorità di Bacino, né ad individuare, alla scala di dettaglio, gli scenari di franosità rilevati dagli studi redatti dalla stessa Autorità.

Occorre, tuttavia, evidenziare che le aree a rischio o di attenzione, perimetrata nell'ambito dei citati PS-Rf e PSAI-Rf, risultano comunque comprese in aree classificate come aree "instabili" e "mediamente instabili" nello studio geologico del PRG, in cui ogni intervento antropico dovrà essere completato da indagini geognostiche di dettaglio e da opere di protezione idrogeologica dei versanti.

Per tutto quanto innanzi osservato e rilevato, si fa presente a codesto Comune che:

- *nelle zone di cui ai precedenti punti a) e b), ricadenti in aree perimetrata del PS-Rf (v. Carta delle aree a rischio di frana molto elevato - scala 1:25.000), ai sensi dell'art. 9, co. 2, della L.226/99, dovranno essere applicate le Misure di Salvaguardia di tale piano sino all'approvazione del PSAI;*
- *le zone indicate al precedente punto c), all'approvazione del PSAI-Rf, saranno sottoposte ai vincoli ed alle prescrizioni delle relative Norme di attuazione;*
- *per definire alla scala della cartografia del PRG gli scenari di franosità individuati nell'ambito del progetto di PSAI-Rf è necessario che lo studio geologico di PRG sia integrato con ulteriori indagini finalizzate:*
 - *all'individuazione, localizzazione e caratterizzazione delle differenti tipologie di frane che interessano il territorio comunale e degli indicatori di franosità potenziale;*
 - *alla caratterizzazione dei processi morfogenetici pregressi ed in atto.*
 - *alla definizione dei meccanismi di innesco ed evoluzione dei fenomeni franosi presenti.*

Aspetti idraulici

Con riferimento al vigente Piano Straordinario - Rischio idraulico [PS-Ri] (D. L. 180/98, L. 267/98 e L. 226/99) si rileva che le aree poste in prossimità del fiume Sacco





351 29 MAG. 2007

llly

e classificate nel PRG in esame come Formazioni edilizie lungo i percorsi della viabilità di connessione territoriale, intercomunale, locale di tipo prevalentemente artigianale e/o commerciale e relativi ampliamenti proposti con le osservazioni 0.33, 0.86, 0.108 e 0.117, Nuclei isolati con accessibilità derivata ed aree agricole, ricadono in all'interno della fascia delle aree interessate da dissesti (v. Carta con l'individuazione delle situazioni a rischio molto elevato -L.3-R del PS-Ri).

In queste aree, ai sensi dell'art. 9, co. 2, della L.226/99, sono tuttora in vigore le Misure di Salvaguardia Rischio Idraulico, che vietano ogni variazione di destinazione d'uso rispetto a quella prevista nel P.R.G. vigente.

Con riguardo al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio idraulico [PSAI-Ri], adottato il 25/02/03 (G.U. n. 88 del 15/04/03), si rileva che in prossimità del fiume Sacco risultano individuate e perimetrate le seguenti fasce fluviali A, B3 e C.

In particolare si evidenzia che:

- f) ricadono in Fascia A le zone Ampliamento di perimetrazione con destinazione d'uso ad area industriale normata art. 36 b2 di cui alle osservazioni n. 0.86 e 0.108, parte della stessa zona di cui all'osservazione n. 0.117 e la zona Nuclei isolati con accessibilità derivata;
- g) ricade in Fascia B3 parte dell'area produttiva prevista in loc. Valle dell'Inferno (di cui all'osservazione n. 0.33);
- h) ricadono Fascia C la restante parte della suddetta area produttiva prevista in loc. Valle dell'Inferno e la restante parte della zona Ampliamento di perimetrazione con destinazione d'uso ad area industriale normata art. 36 b2 di cui all'osservazione n. 0.117.

In relazione a quanto sopra si ricorda che, all'approvazione del PSAI-Ri e delle relative Norme di Attuazione, nelle suddette aree di cui al precedente punto f) sarà vietata qualunque edificazione (v. art. 8 N.A.), in quelle di cui al precedente punto g) saranno consentite solo "...le nuove edificazioni di qualunque tipo, all'interno di aree già destinate a tale uso..." (v. art. 9 co. c N.A.), mentre le aree di cui al precedente punto f) saranno soggette unicamente alle prescrizioni dettate dall'art. 10 delle N.A..

Aspetti urbanistico-ambientali

Il PRG in esame, in linea generale, risulta impostato secondo i principi del rispetto ambientale e della valorizzazione del territorio ed è pertanto sostanzialmente coerente con gli indirizzi della pianificazione di bacino.

Pur tuttavia, al fine di rafforzare gli indirizzi di tutela ambientale che lo stesso PRG si prefigge, si ritiene che codesto Comune, in fase di attuazione del piano, possa tener conto delle seguenti indicazioni:



- A) *nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua occorre incentivare:*
- *la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate, confinanti con le fasce fluviali;*
 - *la conservazione e la gestione della vegetazione presente con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica;*
- B) *nelle zone industriali esistenti ubicate in prossimità del F. Sacco occorre prevedere nelle aree libere residuali, ove possibile, l'inserimento di opportuna vegetazione, che funga da "tampono" all'eccessiva urbanizzazione del tratto fluviale;*
- C) *nelle zone boschive occorre garantire la conservazione e la gestione degli apparati boschivi, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo e assicurando la multifunzionalità dei boschi in linea con gli orientamenti comunitari;*
- D) *nelle zone produttive di progetto occorre garantire la qualità degli interventi attraverso:*
- *la conservazione dei caratteri naturalistici, paesistici ed agricoli dell'ambito d'intervento;*
 - *l'inserimento lungo il perimetro dell'area di una fascia di rispetto, da destinare precipuamente a verde di schermatura e di mitigazione impatto;*
 - *la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza delle attività produttive e degli spazi scoperti, che devono avere, laddove possibile, pavimentazioni permeabili;*
 - *il rispetto delle leggi in materia di prelievi, depurazione e scarichi, in particolare del D.Lgs 152/99;*
- E) *nelle zone agricole vanno sostenute:*
- *la manutenzione e la conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali di rilevante interesse conservativo-paesaggistico e di tutela idrogeologica;*
 - *la conservazione dei caratteri strutturanti del paesaggio agrario (colture tradizionali, nuclei rurali e masserie, viabilità rurale, rete irrigua tradizionale); la tutela dell'integrità fisica dello spazio rurale, evitando i fenomeni di dispersione insediativa e favorendo modelli di sviluppo accentrati.*
- F) *nelle aree destinate a parcheggio pubblico occorre assicurare:*
- *la piantumazione di adeguate alberature di schermatura e mitigazione di impatto, oltre che lungo il perimetro del lotto, anche all'interno dell'area parcheggio nella suddivisione delle zone parking, al fine di attenuare l'impatto visivo ed offrire una apprezzabile protezione dei mezzi in sosta;*
- l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate.*

VISTA la nota n. 8325 del 19.07.2006 con la quale l'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno ad integrazione del parere reso con la citata nota 5479/2006 ha chiarito quanto segue:





351 29 MAG. 2007 *lu*

- la località Ballerina si legge *Vallarini*;
- la località Scalpella si legge *Scalette*;
- la località C.se Dilani si legge *C.se Milani*;
- il punto f), ripetuto per la seconda volta alla pagina 3 del citato parere, si legge *punto h)*.

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T., che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce 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 vigente P.R.G. adottata dal Comune di Segni (Rm) con deliberazione di C.C. n. 24 del 29.05.1999, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 100/1 emesso nell'adunanza del 20.10.2005, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Arca 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A**, nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 24 del 29.05.1999:

Elaborati di progetto (novembre 1996):

Tav. P.0.	Scenario d'area vasta	scala 1: 25.000
Tav. P.1	Relazione Illustrativa	
Tav. P.2	Norme Tecniche di Attuazione	

P.3 - Regimi normativi dello spazio extraurbano (territorio comunale)

Tav. P.3.1.	Parte Nord (zonizzazione)	scala 1:10.000
Tav. P.3.2.	Parte Sud (zonizzazione)	scala 1:10.000
Tav. P.3.3.	Stralcio delle forme insediative della Piana (Stralcio "A")	scala 1:4.000
Tav. P.3.3	Stralcio delle forme insediative della Piana (Stralcio "B" e "C")	scala 1:5.000

P.4 - Regimi normativi dello spazio urbano (capoluogo)

Tav. P.4.1.	Disegno di suolo (zonizzazione)	scala 1:2.000
-------------	---------------------------------	---------------





351 29 MAG. 2007

ly

- Tav. P.4.2. Repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione diretta condizionata
Tav. P.4.3. Repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione indiretta

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



Allegato A

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

4 010. 2007





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 351
DEL 29 MAG. 2007

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francesco Lorito)

ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio
Adunanza del 20/10/2005
Voto n. 100/1



OGGETTO		
COMUNE di SEGN	PROV. ROMA	PTP n. 8
<p>STRUMENTO URBANISTICO: Piano Regolatore Generale. Legge 17 agosto 1942 n. 1150. Adozione : Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 29/05/1999. Controdeduzioni : Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 10/07/2002.</p>		
Protocollo Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 25244 del 19/11/2002.		



REGIONE LAZIO

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

1. DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

Elenco atti amministrativi :

- 1) Istanza di approvazione prot. 11795 del 18.11.2002 ;
- 2) Delibera del C.C. (Adozione variante al Piano Regolatore Generale) n° 24 del 29.05.1999;
- 3) Avviso di deposito presso la Segreteria Comunale dal 10.12.1999 al 10.02.2000;
- 4) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio dal 10.12.1999 al 10.02.2000 ;
- 5) Certificato di avvenuta pubblicazione in luoghi pubblici o di pubblica frequenza (Manifesto);
- 6) Pubblicazione sul B.U.R. del Lazio del 10.12.1999, parte III ;
- 7) Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione al pubblico con indicazione dei relativi estremi e osservazioni presentate presso la Segreteria Comunale dal 10.12.1999 al 10.02.2000;
- 8) Registro protocollo delle Osservazioni ;
- 9) Osservazioni in originale (n° 126);
- 10) Delibera del C.C. n° 19 del 10.07.2002 di controdeduzione alle osservazioni ;
- 11) Certificazione ai sensi dell'art. 6 della legge n° 167/62 ;
- 12) Parere ai sensi dell'art. 13 della legge n° 02.02.1964 n° 74 rilasciato dalla Regione Lazio - Assessorato Utilizzo , Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Settore 71 - Ufficio V , con nota prot. n° 2088 Fasc. 2156.

Elenco elaborati grafici:

Elaborati tecnici di analisi e sintesi valutative (luglio 1994) :

Tav. A.1.1. Sintesi delle previsioni d'area vasta	scala 1: 25.000
<u>A.1.2 - Vincoli, disciplina paesaggistica e proprietà pubbliche del territorio comunale</u>	
Tav. A.1.2.1. Nord	scala 1:10.000
Tav. A.1.2.2. Sud	scala 1:10.000
<u>A.1.3. - Carta dei caratteri qualitativi del territorio comunale : pregi e difetti</u>	
Tav. A.1.3.1. Nord	scala 1:10.000
Tav. A.1.3.2. Sud	scala 1:10.000
<u>A.1.4. - Carta dei caratteri percettivi del territorio comunale</u>	
Tav. A.1.4.1. Nord	scala 1:10.000
Tav. A.1.4.2. Sud	scala 1:10.000
<u>A.1.5. - Carta della consistenza edilizia e dei caratteri del processo insediativo: la Piana</u>	
Tav. A.1.5.1. Nord	scala 1:4.000
Tav. A.1.5.2. Centro	scala 1:4.000
Tav. A.1.5.3. Sud	scala 1:4.000
Tav. A.1.6. Carta dei caratteri dell'insediamento : organismo urbano	scala 1:4.000

Elaborati di progetto (novembre 1996):



REGIONE LAZIO

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

Tav. P.0.	Scenario d'area vasta	scala 1: 25.000
Tav. P.1	Relazione Illustrativa	
Tav. P.2	Norme Tecniche di Attuazione	

P.3 - Regimi normativi dello spazio extraurbano (territorio comunale)

Tav. P.3.1.	Parte Nord (zonizzazione)	scala 1:10.000
Tav. P.3.2.	Parte Sud (zonizzazione)	scala 1:10.000
Tav. P.3.3.	Stralcio delle forme insediative della Piana	scala 1:4.000

P.4 - Regimi normativi dello spazio urbano (capoluogo)

Tav. P.4.1.	Disegno di suolo (zonizzazione)	scala 1:2.000
Tav. P.4.2.	Repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione diretta condizionata	
Tav. P.4.3	Repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione indiretta	

Elaborati tecnici del Piano Regolatore Generale controdedotto :

A - Elaborati di Piano con localizzazione delle osservazioni (luglio 2002)

P.3. - Regimi normativi dello spazio extraurbano (territorio comunale)

Tav. P.3.1.	Parte Nord (zonizzazione)	scala 1:10.000
Tav. P.3.2.	Parte Sud (zonizzazione)	scala 1:10.000
Tav. P.3.3.a	Stralcio delle forme insediative della Piana	scala 1:4.000
Tav. P.3.3.b/c	Stralcio delle forme insediative della Piana	scala 1:4.000

P.4 - Regimi normativi dello spazio urbano (capoluogo)

Tav. P.4.1.	Disegno di suolo (zonizzazione)	scala 1:2.000
-------------	---------------------------------	---------------

B- Elaborati di Piano modificati a seguito delle controdeduzioni (luglio 2002)

Tav. P.0.	Scenario d'area vasta	scala 1: 25.000
Tav. P.1	Relazione Illustrativa	
Tav. P.2	Norme Tecniche di Attuazione	

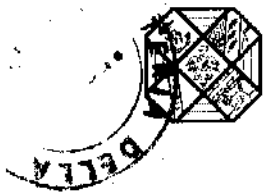
P.3 - Regimi normativi dello spazio extraurbano (territorio comunale)

Tav. P.3.1.	Parte Nord (zonizzazione) (Stralci di modifica della tav. P.3.1.)	scala 1:10.000
Tav. P.3.2.	Parte Sud (zonizzazione) (Controdeduzioni comunali alle osservazioni al PRG adottato il 29 maggio 1999 : Proposta di controdeduzione dei progettisti)	scala 1:10.000
Tav. P.3.3.	Stralcio delle forme insediative della Piana (Stralci di modifica alla tavola P.3.3.).	scala 1:4.000

P.4 - Regimi normativi dello spazio urbano (capoluogo)

Tav. P.4.1.	Disegno di suolo (zonizzazione) (Stralci di modifica della tav. P.4.1.)	scala 1:2.000
Tav. P.4.2.	Repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione diretta condizionata (Stralci di modifica della tav. P.4.2.)	
Tav. P.4.3	Repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione indiretta (Stralci di modifica della tav. P.4.3.)	

2. OSSERVAZIONI al PRG
Controdedotte con deliberazione consiliare n° 19 del 10.07.2002



REGIONE LAZIO

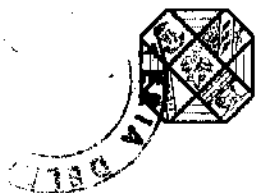
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Nei termini previsti sono pervenute all'Amministrazione Comunale le seguenti n° 101 Osservazioni :

N.	data	prot. reg.	Osservante
1	05.01.2000	001	Ferrazza Lea
2	21.01.2000	002	Appetito Umberto
3	25.01.2000	003	Ambrosetti Stefano - Ristorante "La Noce"
4	02.02.2000	004	Latini Michelangelo e Colaiacomo M. Letizia
5	03.02.2000	005	Ferrazza Filippo e Ferrazza Maria
6	04.02.2000	006	Pennacchi Fabrizio
7	04.02.2000	007	Derme Antonio e Nafra Mirella
8	04.02.2000	008	Saurini Luciano e Ferretti Mario
9	04.02.2000	009	Saurini Luciano e Ferretti Mario
10	04.02.2000	010	Pizzuti Maurizio
11	04.02.2000	011	Bartolomei Mario e Cappucci Maria
12	04.02.2000	012	Belvedere Antonio, Belvedere Vincenzo, Colaiacomo Nazzarena e Belvedere Marco
13	04.02.2000	013	Chiaradonna Maria Letizia
14	04.02.2000	014	Iannucci Delia
15	04.02.2000	015	Gizzi Lorenza
16	05.02.2000	016	Prata Anna
17	05.02.2000	017	Lulani Franco, Vari Anna, Ferrazza Bruno, Liberati Silvana e Liberati Maria Rita
18	05.02.2000	018	Vari Gino
19	05.02.2000	019	Navarra Gabriele
20	05.02.2000	020	Iannucci Renata
21	05.02.2000	021	Mormile Giovanni, Pizzarda Maria Pia, Pizzarda Giovanni e Pennazzi Iolanda
22	05.02.2000	022	Fiacco Giuseppe
23	05.02.2000	023	Marchetti Angelo
24	07.02.2000	024	Bonomo Irene
25	07.02.2000	025	Pizzuti Corrado e Salvitti Mario
26	07.02.2000	026	Valenzi Anna
27	07.02.2000	027	Corsi Alberto, Marra Onda, eredi Corsi Armando e Corsi Fernando
28	07.02.2000	028	Giannini Candida Maria e Giannini M. Roberta
29	07.02.2000	029	Falasca Fiora, Falasca Gioia Maria e Falasca Gianfranco
30	07.02.2000	030	Pallone Gino
31	07.02.2000	031	Santilli Giuliana, Fagiolo Vincenza e Fagiolo Maria
32	07.02.2000	032	Costantini Gilda, Colaiacomo Mario, Colaiacomo Cesare e Colaiacomo Giovanna
33	07.02.2000	033	Colagiacomo Andrea
N.	data	prot. reg.	Osservante
34	07.02.2000	034	Turco Giovanna, Iannucci Rodolfo, Vittori Enzo, Priori Flavio, Caratelli Angelo
35	07.02.2000	035	Ramacci Ettore, Ramacci Emilia, Ramacci Anna Maria, Ramacci M. Antonella, De Marco Loredana



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

36	07.02.2000	036	Bartolomei Fernanda, Molle Antonio, Pistolesi Franco, Greco Massimo, Cerbara Pietro, Santovincenzo T., Ciccarelli Enzo
37	07.02.2000	037	Bruno Vincenza
38	07.02.2000	038	Valenzi Ernesta
39	07.02.2000	039	Peruzzi Giovanna, Peruzzi Paolo e Fagiolo Anna Laura
40	07.02.2000	040	Turco Fabio
41	07.02.2000	041	Reale Fabrizio
42	07.02.2000	042	Sessa Dario, Sessa Bernardino e Pallone Maria
43	07.02.2000	043	Rori Cesarina
44	07.02.2000	044	Priori Ester, Priori Adolfo e Priori Franco
45	07.02.2000	045	Luigi Vari - Ricovero "Mons. Sagnori"
46	07.02.2000	046	Corsi Stefano e Gagliarducci Antonio
47	08.02.2000	047	Felici Giulia, Felici Maria Clotilde, Felici Paola e Caratelli Angelo
48	08.02.2000	048	Lorenzi Giuseppa, Fiore Pietro e Fiore Antonio
49	08.02.2000	049	Vittori Anna Maria, Vittori Claudia, Coluzzi Cesare, Coluzzi Domenico, Canali Franca
50	08.02.2000	050	Lorenzi Giuseppa, Ionta Luigi, Vittori Marco, Vittori Giovanni, Vittori Francesco
51	08.02.2000	051	Italcementi S.p.A.
52	08.02.2000	052	Arch. Ionta Carlo
53	08.02.2000	053	Ing. Verrelli Sante
54	08.02.2000	054	Verrelli Iolanda
55	08.02.2000	055	Ing. Verrelli Sante
56	08.02.2000	056	Arch. Ionta Carlo
57	08.02.2000	057	Di Cosmo Franco
58	08.02.2000	058	Colella Fiorino
59	08.02.2000	059	Ing. Verrelli Sante
60	08.02.2000	060	Ing. Verrelli Sante
61	08.02.2000	061	Colaiacono Carlo
62	08.02.2000	062	Pucello Felice Francesco
63	08.02.2000	063	Giannelli Pietro e Stazi Isolina
64	08.02.2000	064	Volpicelli Quinto, Volpicelli Amilcare e Volpicelli Pietro
65	08.02.2000	065	Volpicelli Quinto, Vittozzi Anna Maria, Volpicelli Amilcare e Volpicelli Pietro
66	08.02.2000	066	Volpicelli Quinto, Volpicelli Amilcare e Volpicelli Pietro
67	08.02.2000	067	Vittozzi Anna Maria, Volpicelli Amilcare e Volpicelli Pietro
68	08.02.2000	068	Bonomo Adriana
69	08.02.2000	069	Gizzi Vincenza
70	08.02.2000	070	Lista Civica "Indiabella - Unione per Segni"
N.	data	prot. reg.	Osservante
71	08.02.2000	071	Romano Fidenzio
72	08.02.2000	072	Enterprise Costruzioni S.r.l.
73	08.02.2000	073	Lorenzi Carlo - Hotel "La Pace"
74	08.02.2000	074	Lorenzi Carlo
75	08.02.2000	075	Gagliarducci Rinaldo



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

76	08.02.2000	076	Pucello Mario
77	08.02.2000	077	Vittori Emilio
78	08.02.2000	078	Felici Dario
79	08.02.2000	079	Bozzi Mario e Bozzi Luigi
80	08.02.2000	080	Meloni Andrea
81	08.02.2000	081	Pizzuti Giuliano, Pizzuti Corrado, Carabella Gina e Turco Alfredo
82	08.02.2000	082	De Paolis Caterina - Ristorante "La Capannina"
83	08.02.2000	083	De Paolis Vincenzo
84	08.02.2000	084	Ing. Pompili Antonio - SE.CO.SV.IM. S.r.l.
85	08.02.2000	085	Centi Vincenzo e Bacci Claudio
86	08.02.2000	086	Caldani Mario
87	08.02.2000	087	Vari Denis, Vari Maro e Vari Pierina
88	08.02.2000	088	Verzulli Rita
89	08.02.2000	089	Terrone Angelo, Terrone Alvise, Terrone Romina e Vari Letizia
90	08.02.2000	090	Testa Paolo
91	08.02.2000	091	Renzi Gino Edmondo, Renzi Ines e Rori Cesarina
92	08.02.2000	092	De Porzi Giuseppe e Morando Giovanna
93	08.02.2000	093	P.d.C.I., Ass. Culturale "Lepini 2000"
94	08.02.2000	094	P.d.C.I., Ass. Culturale "Lepini 2000"
95	08.02.2000	095	P.d.C.I.
96	08.02.2000	096	P.d.C.I.
97	08.02.2000	097	Palmieri Massimo
98	08.02.2000	098	Fagiolo Anna Laura
99	08.02.2000	099	Martinucci Giuseppe, Galiano Tommaso, International Progetti, Iacobucci Gaetano
100	08.02.2000	100	Arch. Martinucci Giuseppe
101	08.02.2000	101	Arch. Martinucci Giuseppe, Arch. Iacobucci Gaetano

Fuori termine sono giunte le seguenti n° 25 Osservazioni :

N.	data	prot. reg.	Osservante
01	10.02.2000	102	Cascioli Bruno
02	10.02.2000	103	Italcementi S.p.A.
03	14.02.2000	104	Marchetti Marcello
N.	data	prot. reg.	Osservante
04	14.02.2000	105	Vari Gino
05	14.02.2000	106	Cascioli Rodolfo
06	16.02.2000	107	Appetito Ada
07	18.02.2000	108	Angeletti Catanossi Antonietta, Fiorella, Serena e Luigi
08	18.02.2000	109	Tellini Vincenzo e Tellini Annalisa
09	29.02.2000	110	Ciotti Giampaolo, Coletti Nando
10	29.02.2000	111	Canali Vincenzo



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

11	15.03.2000	112	Di Munno Raffaele
12	15.03.2000	113	Longo Pietro ed Evangelisti Maria
13	11.04.2000	114	DS, P.P.I., P.d.R.C., S.D.I. e P.d.C.I.
14	18.04.2000	115	Vari Sante
15	20.04.2000	116	Saurini Luciano e Ferretti Mario
16	02.05.2000	117	Savone Giuseppe
17	05.06.2000	118	Ramacci Giuseppe e Ramacci Ermete
18	03.10.2000	119	Coluzzi Biasotti
19	16.10.2000	120	Lidano Vincenzo
20	19.12.2000	121	Cocco Sebastiano
21	22.12.2000	122	Iannucci Anna
22	22.12.2000	123	Iannucci Antonella
23	11.10.2001	124	Lepore Giovanni e Lepore Giulio
24	16.11.2001	125	Iannucci Alberto e Iannucci Armando
25	28.03.2002	126	Maronta Massimo

Con Delibera di C.C. n° 19 del 10.07.2002 l'Amministrazione Comunale ha regolarmente controdedotto tutte le predette Osservazioni/Opposizioni al P.R.G. come di seguito indicato :

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE

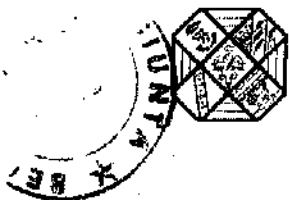
Risultano inoltre pervenute, direttamente alla Regione Lazio, le seguenti osservazioni :

n	prot	data	Osservante
1	22719	13/2/2003	Corsi Stefano e altri
2	37427	11/3/2003	Molle Antonio e altri
3	51457	2/4/2003	Bruno Vincenza
4	192165	15/12/2003	Bozzi Gaetano
5	61165	15/4/2004	Taurini Luciano e Ferretti Mario
6	162151	22/9/2004	Pizzuti Corrado
7	32522	2/3/2005	Pucello Roberto e altri

3. INTEGRAZIONI RICHIESTE E PERVENUTE

Con nota prot. 25244 del 17.12.2002 è stata richiesta integrazione alla originaria documentazione trasmessa.

Con successiva nota del Comune di Segni prot. 8141 del 31.07.2003, pervenuta in data 05.08.2003, sono stati trasmessi i seguenti documenti integrativi :

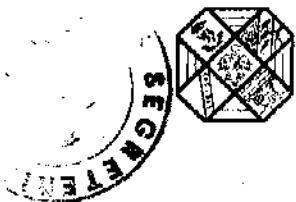


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

- 1) Delibera di C.C. n° 18 del 21.06.2003, recante l'approvazione dell'analisi del territorio di cui all'art. 3, comma 1, della legge regionale n° 1/86 ;
- 2) Parere ai sensi del D. Lgs. n° 490/99 rilasciato dal Ministero per i BB.AA.CC.-Soprintendenza Beni Archeologici del Lazio con nota prot. 3414 del 12.03.2003, assunta al protocollo del Comune di Segni in data 17.03.2003 al n° 2792 ;
- 3) Nota prot. D2/2A/08/26326 del 19.02.2003 rilasciata dalla Regione Lazio - Direzione Regionale Ambientale e Protezione Civile Area 2/A8 - Difesa del suolo si cui al R.D. n° 3267/23 ;
- 4) Certificazione attestante che nel territorio comunale non risultano aree destinate a Parchi o Riserve Naturali ;
- 5) Certificazione attestante che nel territorio comunale non risultano aree destinate ad attività militari ;
- 6) Parere rilasciato dal Servizio Igiene Pubblica - Modulo Dipartimentale di Colferro della Azienda Asl ROMA G prot. 3196/B1 del 15.07.2003 recante il parere igienico sanitario favorevole ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie del 1934 e della l.r. n° 52/80 ;



REGIONE LAZIO

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

4. ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA

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

PARERE AI SENSI DELL'ART.13 DELLA L. 64/74, DELLA L.R. 72/75 E DELLA D.G.R. n°2649/99

Con nota del 24 febbraio 1999 prot. 2088 Fascicolo 2156, l'Assessorato Regionale all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Settore 71 - Ufficio V, ha espresso il proprio parere ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74 che così recita:

"Vista la richiesta del Comune di Segni, prot. 9524 del 8.9.1998 riguardante la variante generale del PRG, per l'emissione del parere ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 e vista l'integrazione pervenuta in data 4.11.1998.

La documentazione allegata all'istanza è la seguente :

- 1) *Elaborati grafici di progetto degli architetti Gian Luigi Nigro e Camillo Nucci*
- 2) *relazione geologica del dott. Geol. Antonio Anadio e dott.ssa geol. Maria Piro*
- 3) *Integrazione alla relazione geologica del dott. geol. Antonio Amodio e dott.ssa Maria Piro.*

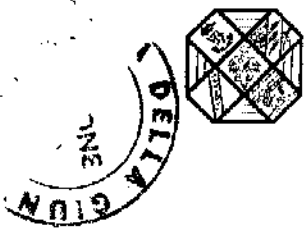
Viste le leggi regionali 13.11.1991 n. 74, 18.5.1992 n. 35 e 1.7.1996 n. 25;

vista la relazione tecnica d'ufficio del 12.1.1999 n. 2156 redatta dal dott. geol. Roberto Crescenzi;

si esprime

parere favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64 alla formazione del progetto di Variante generale del PRG del Comune di Segni a condizione che :

1. *gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarica e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dei singoli interventi ;*
2. *siano rispettate le distanze di sicurezza dai corsi d'acqua di qualsiasi ordine e classificazione;*
3. *è vietata la riduzione della luce dell'alveo e/o il tombamento dei fossi e dei corsi d'acqua;*
4. *siano recepite le indicazioni dell'Autorità di Bacini del Liri Garigliano per quanto riguarda le aree interessate dall'alveo del Fiume Sacco e del reticolo idrografico relativo ;*
5. *nelle aree destinate alle diverse forme insediative indicate negli stralci A e C (Stralci delle forme insediative della Piana) sono vietati i piani interrati o comunque posti al di sotto del piano di campagna;*
6. *siano rispettate le norme prescrittive contenute nel Piano Territoriale paesistico del comprensorio e, prima dei lavori, sia eseguita la verifica di compatibilità rispetto all'iniziativa in programma;*
7. *è vietato il taglio degli alberi di alto fusto e l'eliminazione delle ceppaie nelle aree del centro urbano e in tutte le aree ad elevata pendenza e, in ogni caso, l'eventuale taglio di alberature sia rimpiazzato dal reimpianto di un numero non inferiore di essenze vegetali;*



REGIONE LAZIO

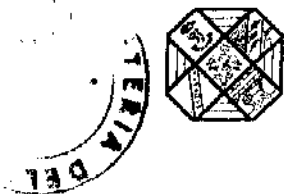
DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

8. siano eseguite in tutto il territorio comunale, puntuali indagini geologiche e geotecniche in riferimento ad ogni singolo intervento edificatorio ;
9. siano eseguite verifiche dirette sulla eventuale presenza di falde idriche sotterranee, precedentemente alla realizzazione di ogni singolo intervento;
10. i fabbricati, nelle aree previste per l'espansione edilizia e comunque in ogni caso, dovranno essere posizionati in modo da seguire l'attuale andamento delle curve di livello al fine di limitare sbancamenti e modificazioni importanti della morfologia attuale ;
11. le fondazioni dei fabbricati siano realizzate sullo stesso tipo litologico evitando accuratamente di impegnare terreni diversi e aventi risposta sismica diversa e avendo cura di incastrare le strutture in terreni non alterati ed integri e di sorpassare la eventuale falda idrica superficiale , a distanza di sicurezza da pareti verticali, a distanza da contatti litologici e da motivi tettonici (come da circolare dell'Ass.to LL.PP. della Regione Lazio n° 769 del 23.11.1982) con la raccomandazione che le fondazioni dei nuovi fabbricati non vadano ad interferire con quelle di quelli già esistenti ;
12. siano evitati carichi diretti sui detriti e sui rilevati presenti e/o da realizzarsi ;
13. deve essere eseguita una idonea regimazione delle acque al fine di evitare qualsiasi fenomeno di alluvionamento e/o erosione ;
14. siano seguite tutte le indicazioni della relazione geologica allegata alla variante ;

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

- Legge 2.2.1974 n. 64;
- D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" ;
- Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317 ;
- Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 11.9.1982 n. 2950 ;
- Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769 ;
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988 ;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" ;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" ;
- Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996."



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

PARERE MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

(Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio)

Con nota del 12 Marzo 2003 prot. 3414, la Soprintendenza per i Beni archeologici del Lazio ha espresso il proprio parere che così recita:

"Con riferimento al Progetto P.R.G. variante Vostro prot.n. 1494 del 10.2.03 assunto al protocollo di questo Ufficio l'11.2.2002 n.2124 questa Soprintendenza considerato che si prevedono interventi in un'area ad altissimo interesse archeologico, come da testimonianze visibili, considerato altresì che molte strutture abitative insistono su strutture romane, e che la viabilità moderna ricalca in molti casi quella antica esprime un parere di massima favorevole subordinato alle seguenti condizioni :

- a)- *tutti gli interventi di scavo, in particolar modo i parcheggi , dovranno essere sottoposti preliminarmente a carotaggi, e saggi esplorativi di scavo seguiti da archeologi secondo le modalità da concordarsi con questo Ufficio .*
- b)- *per quanto riguarda la nuova viabilità dovranno essere, anche in questo caso, effettuati saggi archeologici preventivi e assicurate le distanze di rispetto dalle strutture antiche.*
- c)- *detto parere non è definitivo ma di competenza per la parte archeologica in quanto resta fondamentale il parere che dovrà esprimere la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio .*

Si ricorda che ai sensi del D.Leg.vo 490/99 se nel corso delle opere venissero alla luce strutture e/o manufatti di interesse archeologico deve esserne data immediata comunicazione a questa Soprintendenza la quale si riserva di chiedere le opportune varianti ."

PARERE PREVENTIVO AI SENSI DEL T.U. LL.SS. del 1934 e della L.R. 52/80

(Azienda Unità Sanitaria Locale RM/G)

Con nota del 15 luglio 2003 prot. 3196/B1 il Servizio Igiene Pubblica - Modulo Dipartimentale di Colferro dell'Azienda USL ROMA G ha rilasciato il parere preventivo ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie del 1934 e della legge regionale n° 52/80, che così recita:

"Vista la documentazione allegata alla richiesta di parere di cui all'oggetto pervenuta in data 10.12.2002 e protocollata al n. 5221/B1, visto la documentazione integrativa richiesta e acquisita in data 09/07/03 prot. 3095/B1 si esprime parere igienico sanitario favorevole ai sensi del T.U. delle LL.SS. del 1934 e della L.R. 52/80."

AUTORITA' DI BACINO LIRI-GARIGLIANO



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

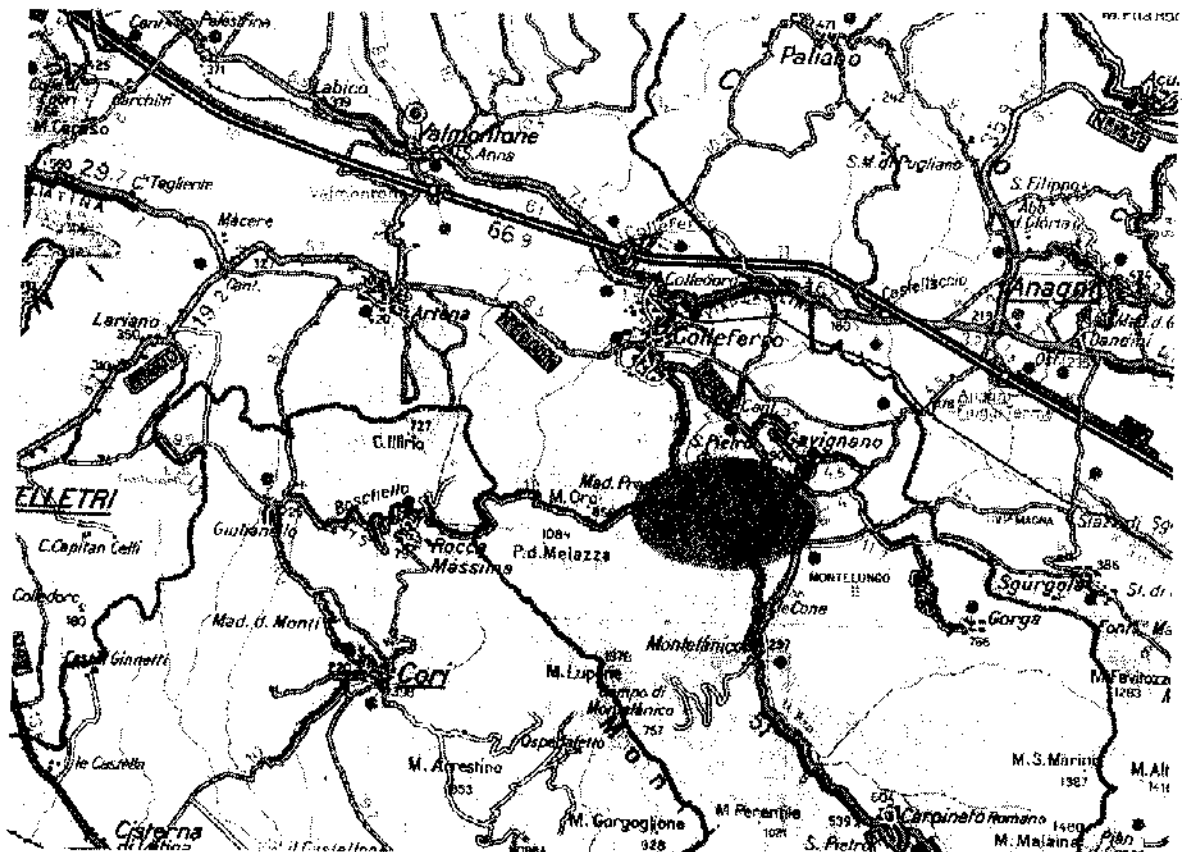
Malgrado il Comune di Segni sia iscritto nell'elenco dei comuni inclusi nel bacino idrografico dei Fiumi Liri-Garigliano, (di cui alle Delibere n. 1 e 2 del 27/10/1999 della competente Autorità di Bacino), per la presenza di rischio frane e rischio idraulico, il PRG in esame non risulta essere stato sottoposto al parere dell'Autorità di Bacino Liri - Garigliano e Volturno.

Giova tuttavia segnalare che durante il corso della presente relazione istruttoria, con nota del 31/3/2005 l'Amministrazione comunale ha trasmesso il Piano in esame alla competente Autorità di Bacino per il necessario parere da acquisirsi prima della conclusione del procedimento di approvazione del Piano stesso.

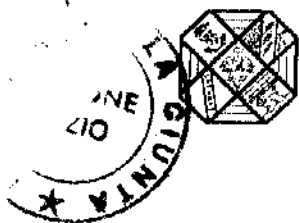
5.

ISTRUTTORIA TECNICA

Il Comune di Segni appartiene all'ambito territoriale denominato "Area Romana dei Monti Lepini" che comprende cinque Comuni (Segni, Montelanico, Carpineto Romano, Gavignano e Gorga) .



Il territorio comunale è attestato sulla direttrice Casilina e confina con i territori di Colferro, Paliano (Fr), Gavignano, Montelanico, Rocca Massima (Lt) e Cori (Lt), a circa 60 Km a Sud - Est rispetto alla metropoli romana.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- La sua estensione territoriale è pari a ≈ 6.200 Ha;
- Strumento urbanistico vigente: P.R.G approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 541 del 26.02.1979;
- Popolazione al 2000 : 8866 abitanti;
- Altitudine Centro Storico: mt. 678 s.l.m.;
- Variazione altimetrica del territorio:
mt. 200 s.l.m., in corrispondenza dei terreni posti a confine con il territorio di Colferro;
mt. 1.300 s.l.m., massima altitudine corrispondente alla cima di Monte Lupone
- Azienda Unità Sanitaria Locale ROMA G .

VINCOLI SOVRAORDINATI

Il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

- **Vincolo idrogeologico** : si estende sull'intero territorio comunale ad esclusione della zona occupata dal centro storico
- **Uso Civico** : interessa solo parzialmente il territorio comunale.
- **Vincolo sismico**: comprende l'intero territorio comunale ed è classificato quale zona S9 (2° categoria) ;
- **Aree soggette a dissesti** : con delibera del 27/10/99 n. 1 e n. 2, l'Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano e Volturno hanno incluso il territorio di Segni tra quelli soggetti sia a rischio frana che a rischio idraulico.
- **Vincolo archeologico** : estremamente numerosi i siti con valenza archeologica per i quali è stato ottenuto il parere preventivo della Soprintendenza dei Beni Archeologici del Lazio, ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 (già D. Lgs. 490/99) ;
- **Vincolo Paesaggistico** : Parte del territorio Comunale circostante al Centro Abitato , con la sola esclusione della zona edificata ricompresa nella Mappa Urbana e coincidente con il Centro Storico, è soggetta a vincolo paesaggistico imposto, ai sensi della legge n° 1497/39 con D.M. 03.07.1962 . La totalità del territorio rientra nell'Ambito Territoriale n° 8 del P.T.P redatto ai sensi della L.431/85 e riferito alla L.R. n° 24 del luglio 1998.

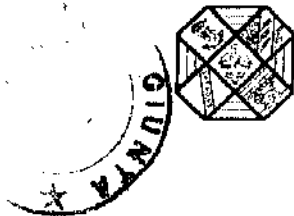
L'area romana dei "Monti Lepini" ha una popolazione complessiva di circa 17.000 abitanti ed include i cinque comuni di Segni, Montelanico, Carpineto Romano, Gorga e Gavignano .

I dati relativi alla popolazione residente rilevati dal censimento ISTAT del 1997, evidenziano come l'area romana dei Monti Lepini sia caratterizzata dalla presenza di centri abitati con popolazione inferiore a 9.000 abitanti. Il Comune di Segni risulta essere il più popolato e detiene oltre il 50% della popolazione dell'area . Segue Carpineto Romano con circa 5.000 abitanti . Il comune meno popolato è Gorga con circa 700 abitanti .

Dall'analisi demografica si rileva un andamento omogeneo nell'intera area dove la fascia d'età prevalente risulta essere quella adulta.

Inoltre l'area lepina, annovera un consistente numero di presenze turistiche legate alla realtà delle seconde case, almeno nei centri più importanti .





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

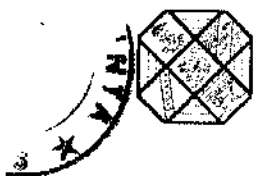
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Lo studio approfondito dell'andamento demografico del comune di Segni per il periodo 1982-2004 evidenzia una crescita demografica discontinua che si è stabilizzata nel corso dell'ultimo quinquennio in cui si rileva un andamento continuo positivo. Sebbene contenuta nell'incidenza percentuale, che si attesta su una media dello + 0,47% (dal 1982 al 2004) ed in un + 0,57 % (dal 1984 al 2004), si conta un passaggio da 8.545 abitanti del 1984 a 9.129 abitanti del 2004 pari a 584 abitanti in 20 anni, con punte di rilievo nel 1993 con il + 1,99% abitanti e nel 2003 con il +1,87% (Tab.1)

Tab.1 – Andamento Demografico

Anno	Abitanti Totali	Saldo Naturale		Saldo Migratorio		Variazione Media	
		Numero	%	Numero	%	Numero	%
1982	8379	15	0,18	11	0,13	26	0,31
1983	8434	9	0,11	44	0,52	53	0,63
1984	8545	15	0,18	32	0,37	47	0,55
1985	8590	-22	-0,26	57	0,66	35	0,41
1986	8598	-8	-0,09	30	0,35	22	0,26
1987	8623	-15	-0,17	40	0,46	25	0,29
1988	8565	-1	-0,01	-56	-0,65	-57	-0,67
1989	8568	-3	-0,04	-8	-0,09	-11	-0,13
1990	8614	-9	-0,10	55	0,64	46	0,53
1991	8816	-12	-0,14	14	0,16	2	0,02
1992	8814	-22	-0,25	-19	-0,22	-41	-0,47
1993	8530	-13	-0,15	183	2,15	170	1,99
1994	8647	-1	-0,01	81	0,94	80	0,93
1995	8740	15	0,17	78	0,89	93	1,06
1996	8806	-2	-0,02	68	0,77	66	0,75
1997	8816	10	0,11	0	0,00	10	0,11
1998	8855	-23	-0,26	62	0,70	39	0,44
1999	8814	-22	-0,25	-19	-0,22	-41	-0,47
2000	8816	-12	-0,14	14	0,16	2	0,02
2001	8798	-4	-0,05	49	0,56	45	0,51
2002	8866	2	0,02	63	0,71	65	0,73
2003	9035	-7	-0,08	176	1,95	169	1,87
2004	9129	-40	-0,44	134	1,47	94	1,03
Media 1982 - 2004							0,47
Media 1984 - 2004							0,57

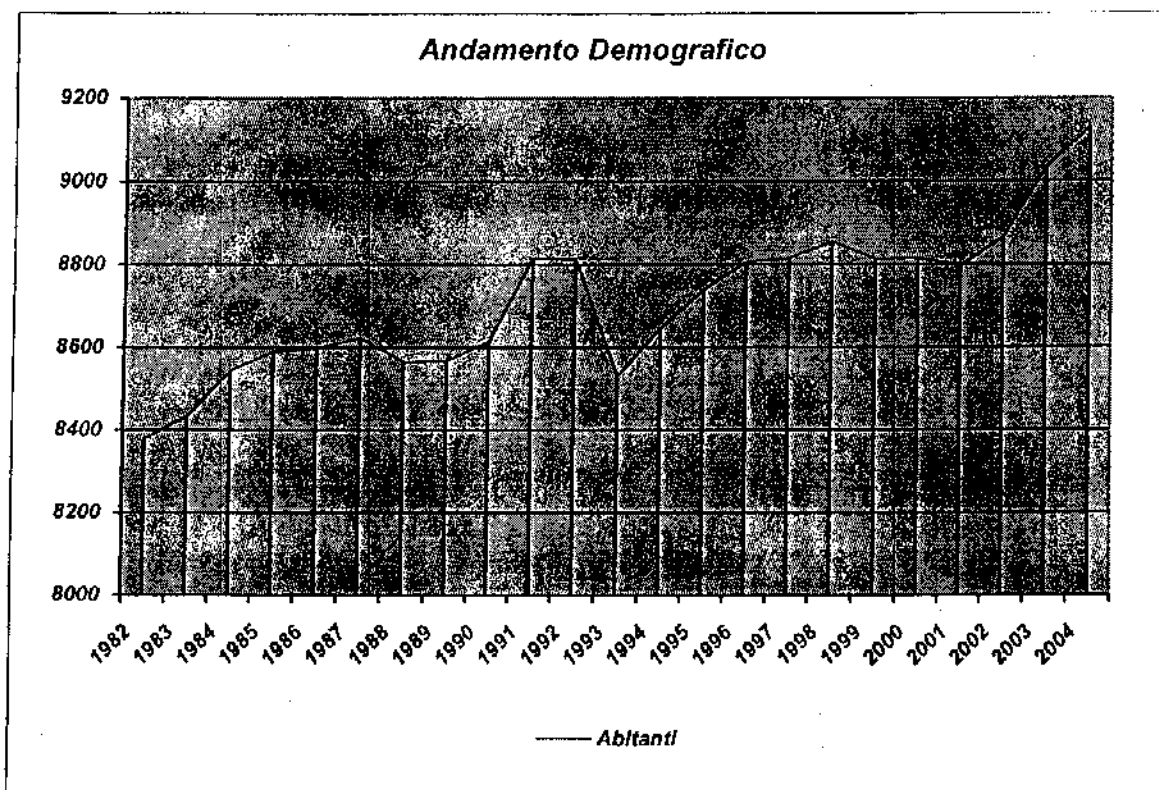


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

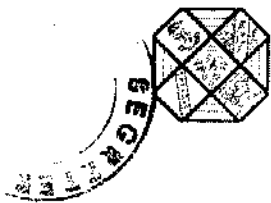
Comitato Regionale per il Territorio



Con riferimento alle indicazioni contenute nello "Schema generale di adeguamento del Piano Generale Territoriale Provinciale" redatto dalla Provincia di Roma nel luglio 2001, si ricavano i seguenti dati:

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 1981, '91, '96

	Censimento '81	Censimento '91	Dato provinciale al 1996	Istat 2001
popolazione	8340	8306 centro 6676 nuclei isolati 285 case sparse 1345	8806	8780
famiglie	2878	2822 centro 2331 nuclei isolati 86 case sparse 405		

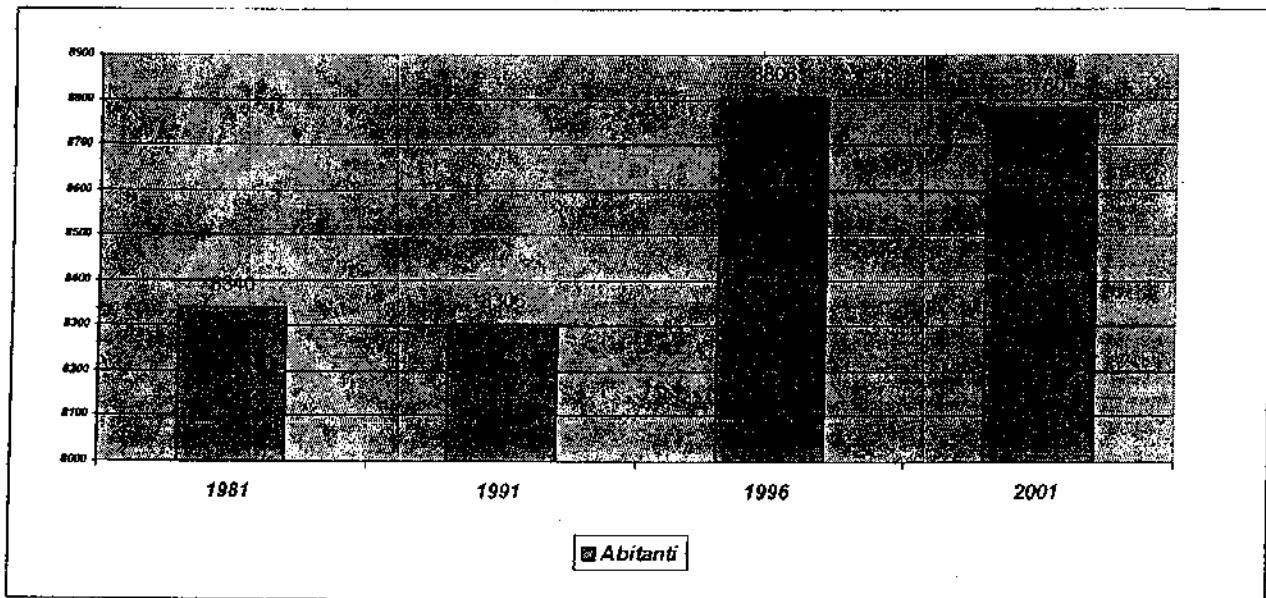


REGIONE LAZIO

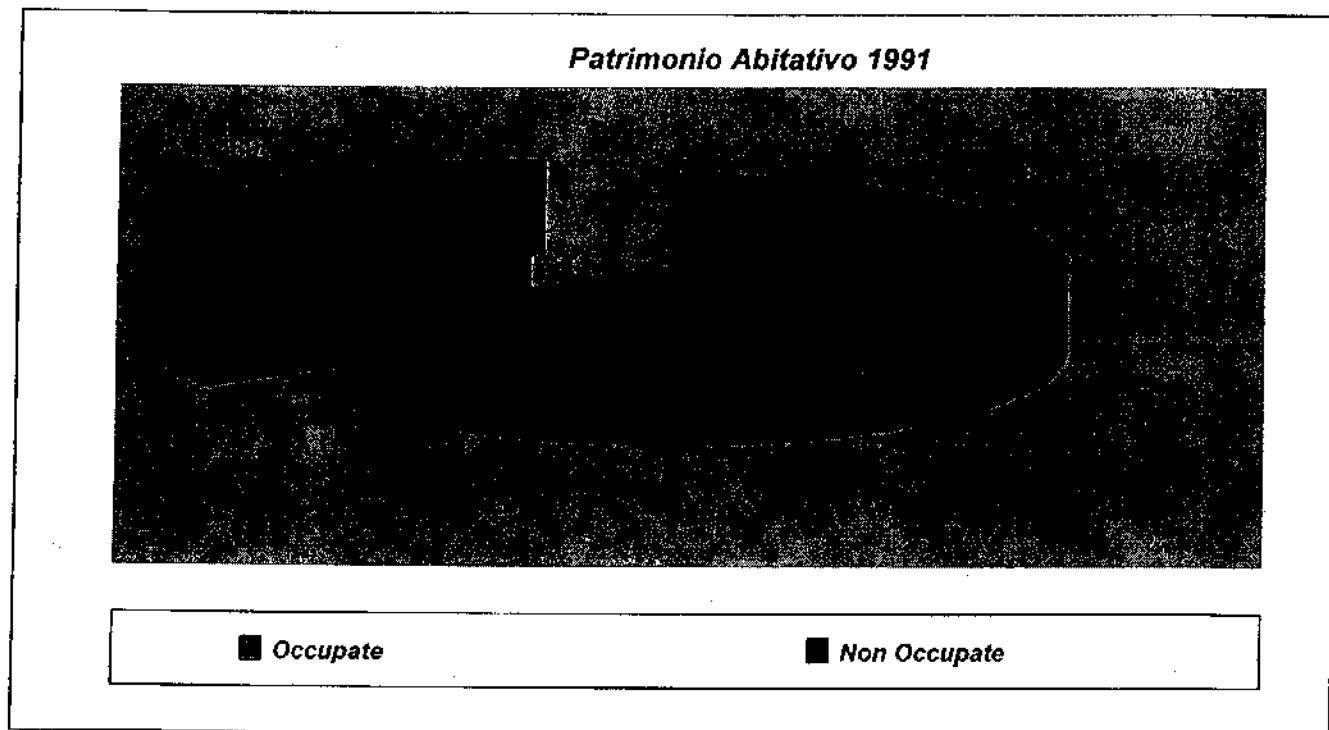
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



	Censimento 1981	Censimento 1991
Totale abitazioni	3710	4309
occupate	2620 (70%)	2820 (65%)
non occupate	1090 (30%)	1489 (35%)





Assumendo come abitanti virtuali quelli risultanti dall'attribuzione del rapporto tra la cubatura residenziale totale e le quantità parametriche attribuite ad abitante, si ha:

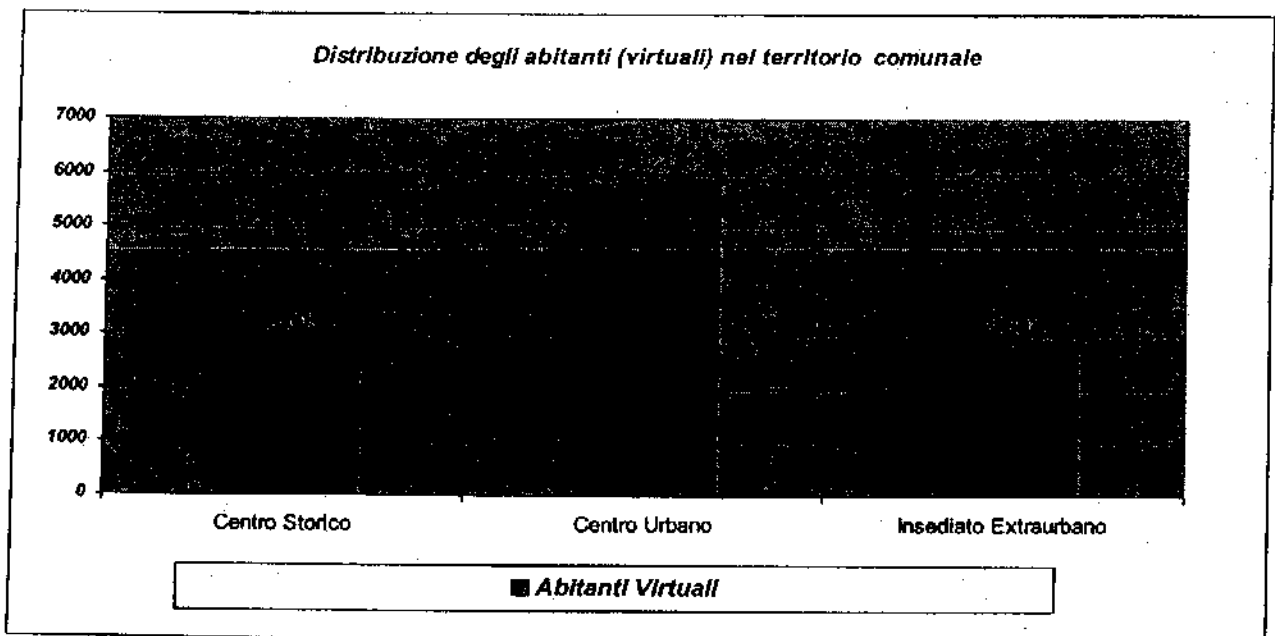
CAPACITA' DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E ABITANTI VIRTUALI AL 1996					
	Volumetria (m ³)			m ³ resid. su abit.	abitanti virtuali
	totale	non resid.	residenziale		
Centro Storico		(non disponibile)	336.000	120	2800
Centro Urbano	504.880	168.293	336.587	80	4207
Centro Urbano (PdZ)	129.280		129.280	80	1616
Insediato nell'Extraurbano	538.590	179.530	359.060	130	2760
totali	1.172.750	347.823	1.160.927	---	11383
Patrimonio occupato e corrispondenti abitanti virtuali			754.602	80	9.432

dove il numero degli abitanti virtuali è stato determinato considerando che, in base ai dati ISTAT del 1991, il 35% delle abitazioni non risultava occupato; pertanto la volumetria residenziale occupata al 1996 risulta:

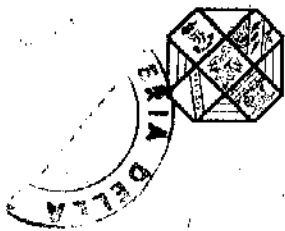
$$V = 0,65 \times m^3 1.160.927 = m^3 754.602$$

cui corrispondono gli abitanti virtuali:

$$Ab. = m^3 754.602 / 80 m^3/ab = 9.432 \text{ abitanti}$$



Per la valutazione del patrimonio edilizio esistente i progettisti hanno fatto riferimento ai dati censuari ISTAT per il periodo 1981-1991 e concludendo all'ultimo decennio 2000 con verifiche empiriche sul campo mediante sopralluoghi mirati, e, laddove necessario, attraverso l'estrazione dei dati dalle pratiche edilizie depositate presso il Comune.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Al riguardo si segnala un patrimonio edilizio costituito, al 1991, da n° 2.820 abitazioni occupate e da n° 1.489 abitazioni non occupate, riconducibile ad un indice di affollamento pari a circa 3,10 abitanti per abitazione.

Inoltre l'incidenza del patrimonio non occupato, pari a circa il 35% delle abitazioni totali (1489/4309), indica a sua volta un consistente numero di seconde case.

6. COERENZA CON LE INDICAZIONI DELLA PIANIFICAZIONE A SCALA VASTA

Dal confronto della presente Variante Generale al P.R.G. con lo schema di PTRG (art. 10 e 62 della L.R. 38/99), adottato con DGR n° 2581 del 19.12.2000, si può dedurre la sostanziale rispondenza dei suoi obiettivi a quelli del predetto PTRG soprattutto relativamente agli obiettivi ed alle azioni prefigurate nel Piano Regionale per il sistema ambientale e quello relazionale attraverso il potenziamento ma soprattutto una generale razionalizzazione delle viabilità esistenti.

7. VERIFICA CON I VINCOLI DERIVANTI DAL P.T.P. D.Lgs. 490/99 - L.R. 24/98

L'uso del territorio è disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico redatto ai sensi della L.431/85 ed approvato con L.R. n° 24 del 6 luglio 1998, ove nell'Ambito Territoriale n° 8 rientra l'intero comune di Segni; il vincolo paesaggistico ai sensi della ex L. 1497/39 oggi sostituita dal D. Lgs. n° 42/2004 (già D. Lgs. 490/99) interessa parte del territorio Comunale circostante il Centro Abitato, con la sola esclusione della zona edificata ricompresa nella Mappa Urbana e coincidente con il Centro Storico, a seguito del vincolo paesaggistico imposto con D.M. 3 luglio 1962.

Il P.T.P. classifica il territorio comunale individuando le seguenti zone:

- C1 : che delimita in Centro Abitato e le aree ad esso immediatamente contigue ;
- R5 : che delimita le aree poste a ridosso dei corsi d'acqua di maggiore importanza;
- B2 : localizzata sui versanti montani ad Est ed a Sud del Centro Abitato ;
- A1 : localizzata sui versanti montani ad Est ed a Sud del Centro Abitato ;
- B3 : localizzata lungo la strada provinciale di collegamento tra Segni e Montelanico

Dal confronto della presente Variante Generale al P.R.G. con il P.T.P - Ambito Territoriale n° 8 (ai sensi della L. 431/85 e riferito alla L.R. n°24 del luglio 1998), può dedursi una sostanziale



ma non completa rispondenza dei suoi obiettivi a quelli previsti dal vigente P.T.P., pur rilevando che la maggior parte degli interventi di espansione sono localizzati a ridosso del Centro Abitato (zona C1 di PTP – *congruità e compatibilità con gli obiettivi del PTP*) e nella Piana, zona quest'ultima interessata dalla sola presenza di beni diffusi.

Alcune di queste incongruenze riguardano le previsioni di espansione nella zona a sud-est del centro storico (Tav. P 4.1), debordanti, rispetto alla classificazione C1 di PTP, in zona A1 – *Tutela assoluta* (art. 21 delle NTA del PTP) e parte in zona B2 – *Rimboschimento del bosco degradato* (art. 22 delle NTA del PTP).

Nella zona della piana invece (Tav. P 3.3/A e Tav. P 3.3/C), le maggiori incompatibilità sorgono in prossimità dei tre corsi d'acqua che parzialmente precludono alcune delle previsioni edificatorie, mentre nel versante occidentale al centro storico (Tav. P 3.3/B), le previsioni urbanistiche contrastano in parte con le zone boscate lungo la strada provinciale Rocca Massima.

8. AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI CON I PARERI ACQUISITI

- Con il parere rilasciato dall'**Assessorato Regionale all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Settore 71 - Ufficio V**, ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74 con nota del 24 febbraio 1999 prot. 2088 Fascicolo 2156 è stato imposto l'obbligo di attenersi alle specifiche prescrizioni impartite con il medesimo parere.
- Con il parere rilasciato con nota del 12 Marzo 2003 prot. 3414 la **Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio**, si è espressa favorevolmente con l'obbligo di attenersi alle specifiche prescrizioni impartite con il medesimo parere, soprattutto in sede di esecuzione di scavi relativi alla realizzazione della nuova viabilità e dei parcheggi.
- il Servizio Igiene Pubblica - Modulo Dipartimentale di Colferro dell'**Azienda Unità Sanitaria Locale ROMA G** ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie del 1934 e della L.R. n°52/80, ha rilasciato il parere igienico sanitario favorevole.
- Come già accennato, l'amministrazione comunale dovrà, prima della conclusione del procedimento avviato, acquisire il parere dell'Autorità di Bacino del fiume Liri-Garigliano, essendo, il Comune di Segni, incluso dell'elenco dei comuni con rischio frana e idrologico.

I pareri già acquisiti e le prescrizioni in essi contenuti sono da ritenersi interamente richiamati, e pertanto parte integrante e sostanziale della presente relazione istruttoria;

RISPONDENZA DEI DIMENSIONAMENTI AL TERRENO DELLA P.T.P.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Le analisi demografiche e territoriali poste a base della Variante al P.R.G. in esame possono ritenersi accettabili, sia in ordine alla valutazione dell'incremento della popolazione sia in ordine allo sviluppo del territorio rispetto all'economia locale.

Dai dati rilevati risulta che:

- a) la popolazione residente al 1996 (anno di elaborazione del Piano) era di 8800 abitanti circa;
- b) il patrimonio edilizio occupato esistente al 1996 era il 65% del totale per una popolazione virtuale di 9.432 abitanti (80 mc/ab);
- c) la variante adottata risulta dimensionata per **11.861 abitanti** virtuali con un aumento pari al **26% circa** rispetto alla popolazione virtuale del 1996 (9.432 abitanti);
- d) la variante controdedotta risulta dimensionata per **12.495 abitanti** virtuali con un aumento pari al **32% circa** rispetto alla popolazione virtuale del 1996.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

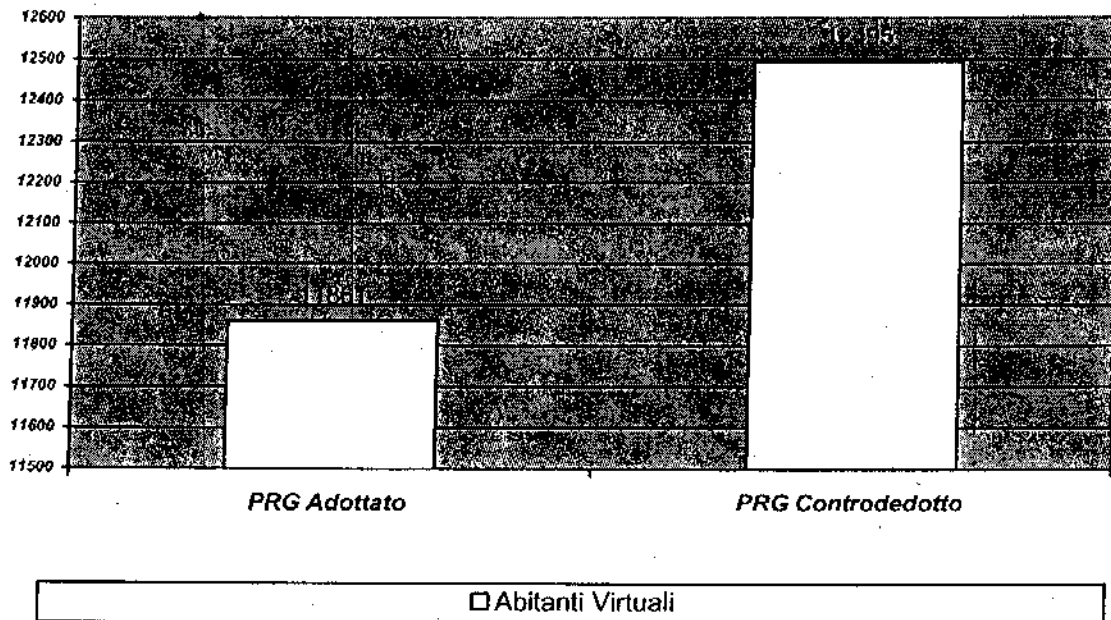
Comitato Regionale per il Territorio



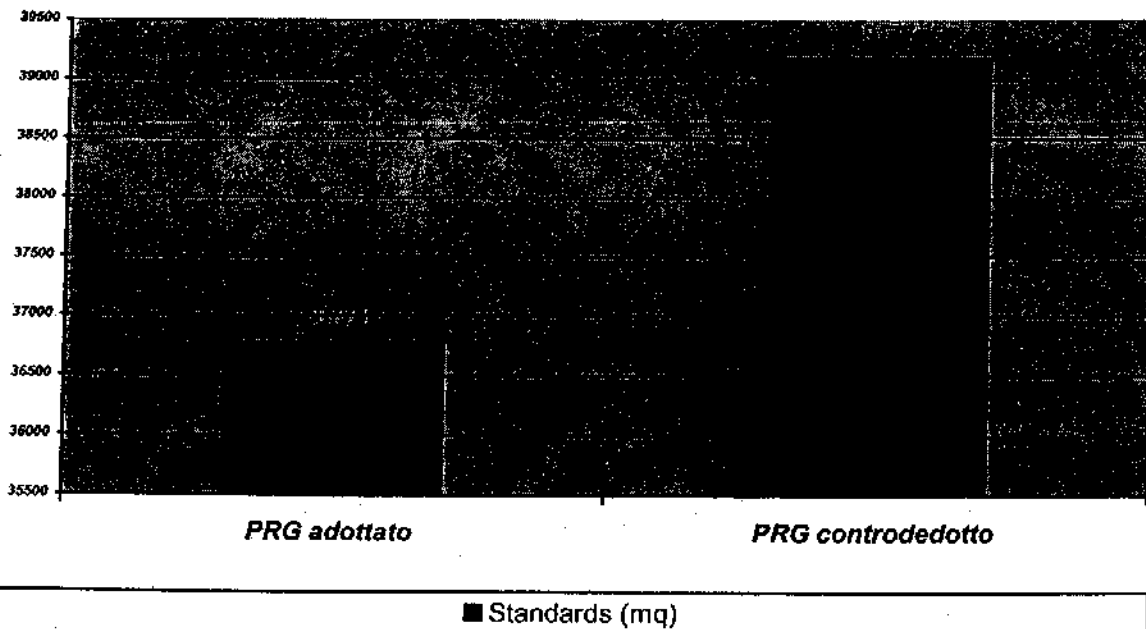
		totali	9 m ² /ab	18 m ² /ab	standard dal Piano		9 m ² /ab	18 m ² /ab	standard dal Piano
Centro Storico									
z.t.o. A	336.000	2800	25.200			336.000	25.200	2800	
Centro Urbano (UCD)									
z.t.o. B	336.587	4207	37.863		120.710 m ²	338.560	38.088	4232	127.804 m ²
Centro Urbano (UPI/pz)					> 77.607 m ²				> 77.832 m ²
z.t.o. B	129.180	1616	14.544			129.180	14.544	1616	
Totale			77.607				77.832		
Centro Urbano (UCC)									
z.t.o. B	4.560	57		1.026		10080		108	
Centro Urbano (UNI/1-5, UVI, UPI pz/bis) z.t.o. C									
	130.694	1299		23.382	116.260 m ²	133.900		1.339	174015 m ²
Totale			24.408		> 24.408 m ²		36378		> 36378 m ²
Zona di completamento nella Piana z.t.o. B									
	429.000	3300	29.700		37.905 m ²	463756	32103	3567	39320 m ²
Zona della Piana (UNI/6-9) z.t.o. C					> 36.774 m ²				> 39177 m ²
	37.747	393		7.074		37.747		393	
Totale	1.403.768	13679	36.774			1504846	39177	14629	



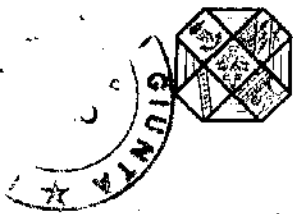
Sintesi previsioni demografiche tra PRG adottato e controdedotto



Standards pubblici previsti tra PRG adottato e controdedotto



Con riferimento alla popolazione attuale al 2004 (9129 ab) la Variante Generale al P.R.G. prevede un aumento degli abitanti insediati e/o insediabili di 3366 abitanti che, nell'arco



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

temporale di un decennio, corrisponde alla tendenza di incremento del + 3.4 % medio annuo circa, per un incremento totale di poco superiore al 30% rispetto alla popolazione residente al 1996.

Da questo dato può dedursi la sostanziale ammissibilità delle ipotesi di sviluppo demografico previste dal PRG in esame, riguardo ai limiti previsti dalla legge regionale 72 del 12/6/1975.

10.

VIABILITÀ

Il Comune si attesta :

- sulla direttrice Casilina confinando con i territori di Colferro e Paliano ;
- sulla S.P. Consolare Latina e S.P. dei Gavignanesi, confinando con i territori di Colferro e Gavignano ;
- sulla S.P. Segni - Roccamassima , confinando con i Comuni di Roccamassima e Cori;
- sulla S.S. Carpinetana , confinando con i Comuni di Colferro , Gavignano e Montelanico ;
- sulla S.P. Segni - Montelanico , confinando con il territorio di Montelanico .

La struttura viaria si basa sugli antichi tracciati di epoca romana.

Per quanto riguarda l'aspetto infrastrutturale, la Variante prevede :

- nella zona della Piana, il potenziamento della viabilità trasversale di collegamento tra le strade principali su indicate ;
- nel Centro Abitato la realizzazione di viabilità generalmente a servizio del Centro Storico ora caratterizzato da un unico accesso ;
- la realizzazione di un'adeguata dotazione di parcheggi ciò al fine di sopperire ad un attuale carenza di spazi per la sosta degli autoveicoli, che adeguatamente localizzati, contribuiranno al decongestionamento dello spazio urbano.

11.

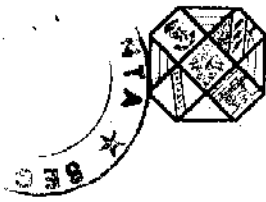
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - VERIFICA CON IL D.L. 1444/68

Considerazioni

Il PRG in esame prevede una iniziale macro-classificazione del territorio comunale distinta tra "spazio extraurbano" comprendente quelle parti del territorio a prevalente uso agro-silvo-pastorale, "spazio urbano" relativo alle parti di territorio attualmente urbanizzate e infine in "sistemi (mobilità, verde, servizi collettivi)".

Lo spazio extraurbano è a sua volta articolato in :

- Ambiti a paesaggio consolidato
 - 1) ambito dei boschi e delle alte quote;
 - 2) ambito dei castagneti;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

- 3) ambito dei versanti collinari prevalentemente boscati;
- 4) ambito del margine urbano a caratterizzazione agricola e/o naturalistica;
- 5) ambito del Campo di Segni ed ambito della Piana non insediato (fino a m.200);
- 6) ambito agricolo della Piana con forme insediative (tra m. 200 e 300 s.l.m.).

All'interno degli ambiti a paesaggio consolidato il PRG classifica tre tipi di insediato:

- a1) insediato sparso e rado non agricolo;
- a2) insediato agricolo sparso e rado;
- a3) aziende agricole.

Le forme insediative nell'ambito agricolo della Piana, i nuclei addensati in località Pietrafalla e le formazioni edilizie lungo i percorsi della viabilità di connessione intercomunale in prossimità dello spazio urbano, sono caratterizzate e riconoscibili in relazione alla configurazione dell'insediamento stesso, alla collocazione rispetto ai tracciati viari, alla consistenza ed ai caratteri dell'edificato in esso presente:

forme insediative nella Piana:

- b1) formazioni edilizie lungo i percorsi della viabilità di connessione territoriale, intercomunale, locale di tipo prevalentemente residenziale;
- b2) formazioni edilizie lungo i percorsi della viabilità di connessione territoriale, intercomunale, locale di tipo prevalentemente industriale, artigianale e/o commerciale;
- b3) nuclei isolati con accessibilità derivata.

nuclei addensati in località Pietrafalla:

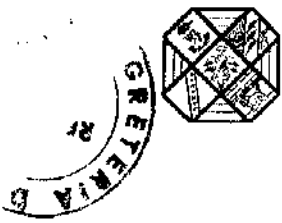
- c1) zone di completamento e stratificazione prevalentemente residenziali;
- c2) ambiti di nuovo impianto - UNI.

formazioni edilizie lungo i percorsi della viabilità di connessione intercomunale in prossimità dello spazio urbano.

- Forme insediative nell'ambito agricolo della Piana

Lo Spazio urbano articolato in "isolati" ed "ambiti" comprende:

- Centro Storico
- UCD Isolati urbani consolidati ad attuazione diretta
- UPI/pz Ambiti urbani in via di consolidamento ad attuazione indiretta (primo impianto configurato da Piano di Zona)
- UPI/pp Ambiti urbani in via di consolidamento ad attuazione indiretta (primo impianto configurato da Piano particolareggiato)
- UCC Ambiti urbani di completamento ad attuazione diretta condizionata
- UNI Ambiti urbani di nuovo impianto ad attuazione indiretta
- UVI/r Ambiti urbani di nuovo impianto a dominante verde ad attuazione indiretta (destinazione prevalentemente residenziale)
- UVI/a Ambiti urbani di nuovo impianto a dominante verde ad attuazione indiretta (destinazione alberghiero-ricettiva)
- UVI/s Ambiti urbani di nuovo impianto a dominante verde ad attuazione indiretta (destinazione sportivo-ricreativa)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Mentre i Sistemi presenti nello spazio extraurbano ed urbano sono distinti in:

- Sistema della mobilità
- Sistema del verde
- Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti

All'articolazione sopra esposta il Piano prevede una ulteriore classificazione degli usi del suolo (art. 10 delle NTA) distinta tra spazio urbano ed extraurbano, nonché la classificazione degli impianti e delle attrezzature (art. 11 delle NTA) e una classificazione degli usi degli edifici (art. 12 delle NTA) che prevede una dettagliata articolazione delle destinazioni d'uso edilizie consentite.

I suoi contenuti progettuali comportano, secondo i casi e le situazioni, trasformazioni di diversa intensità fisica e di diversa portata funzionale e dunque di diverso significato urbanistico: dal mantenimento dell'assetto fisico e funzionale attuale, al ritocco, al rimodellamento, fino al nuovo impianto.

A questa diversificata intensità di trasformazione, e dunque di complessità progettuale, si fa corrispondere il ricorso a meccanismi dal più semplice ed immediato (asseveramento ex art. 26 L.47/85 ora DIA) al più complesso e condizionato (piano urbanistico esecutivo assistito da convenzione).

A questi fini il piano utilizza tutte le forme e gli istituti previsti dalla legislazione nazionale e regionale e articola le modalità di intervento in tre fondamentali gruppi:

- il primo (**attuazione diretta**) relativo a quelle modalità che si riferiscono a trasformazioni definite con un semplice progetto edilizio e che comportano un assenso tramite una procedura che coinvolge le sole strutture tecnico-amministrative;
- il secondo (**attuazione diretta condizionata**) relativo alle trasformazioni che prevedono, oltre al progetto edilizio da assentire secondo le modalità dell'attuazione diretta, impegni da parte dei privati che riguardano la cessione di piccole quote di aree per allacci alla viabilità pubblica esistente, parcheggi, etc.;
- il terzo (**attuazione indiretta**) relativo invece a trasformazioni complesse che richiedono il ricorso a strumento urbanistico esecutivo assistito da convenzione, il cui assenso comporta la decisione del Consiglio Comunale.

Appartengono al primo e al secondo gruppo (interventi diretti) l'asseveramento e la concessione edilizia semplice o condizionata (qualora le trasformazioni siano subordinate a particolari adempimenti da parte dei proprietari).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

È bene chiarire, che gli interventi relativi al secondo gruppo, benché rappresentino forme di nuova edificazione, ovvero di completamento edilizio di ambiti già consolidati, essi rappresentano un limitato numero di casi (sei di cui due introdotti in sede di controdeduzione) con previsioni insediative poco rilevanti (126 abitanti teorici insediabili in totale).

I progettisti del Piano, considerate le modeste dimensioni territoriali di questi comprensori (il più grande UCC/5 copre un'estensione di 3200 mq), ritenendo superfluo il ricorso alla pianificazione attuativa hanno previsto l'attuazione diretta condizionata, che, al di là della denominazione, può ricondursi all'istituto dei comparti edilizi a progettazione unitaria assistiti da convenzione ove è comunque prevista la cessione da parte dei privati delle aree da destinare a standards pubblici .

Appartengono infine al terzo gruppo (interventi indiretti) tutti i piani urbanistici esecutivi e cioè: i Piani Particolareggiati Esecutivi (PPE); i Piani di Lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio (PdL); i Piani di Edilizia Economica e popolare (PEEP); i Piani di Recupero ex L. 457/78, i Progetti di Settore.

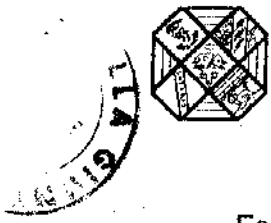
Per quanto riguarda l'acquisizione delle aree per il soddisfacimento degli standards urbanistici, per le parti della città consolidata le cui trasformazioni avvengono in attuazione diretta, esse sono assicurate tramite acquisizione pubblica dei suoli vincolati direttamente dal PRG (esproprio, etc.), mentre per gli ambiti ad attuazione indiretta esse sono assicurate mediante cessione nell'ambito del convenzionamento urbanistico, nel rispetto delle quantità stabilite dalle relative schede normative.

Agli ambiti ad **attuazione indiretta** (UPI/pzbis, UNI, UVI), ricadenti nelle stesse situazioni di tipo urbanistico ambientale, il piano attribuisce il medesimo indice di edificabilità territoriale (Uet), in modo che da un lato a ciascun proprietario venga garantita la partecipazione pro quota ai vantaggi e agli oneri, e dall'altro le scelte di assetto possano essere indifferenti rispetto alla struttura fondiaria, mentre all'Amministrazione pubblica è assicurata l'acquisizione delle superfici per impianti, attrezzature e servizi.

Le schede normative stabiliscono, in termini percentuali rispetto alla superficie territoriale (St) dell'ambito, le quantità di suolo da cedere all'Amministrazione pubblica; queste percentuali consentono di reperire aree a standard superiori a quelle minime di legge riferite alla capacità insediativa degli ambiti; ciò allo scopo di soddisfare le carenze pregresse nella città consolidata.

Detta acquisizione, potrà avvenire bonariamente, tramite la formalizzazione in sede di convenzione tra Comune e consorzio dei proprietari, della cessione delle aree, eventualmente in ragione dello scorporo dagli oneri di urbanizzazione del valore dei suoli eccedenti; ovvero coattivamente mediante esproprio.

Un'ultima considerazione riguarda le aree per servizi già vincolate dal PRG'73 e non ancora acquisite al patrimonio pubblico.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

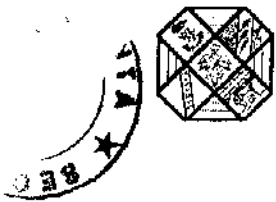
Essendo queste aree ancora necessarie ai fini del soddisfacimento degli standard, il piano prescrive, negli ambiti corrispondenti ai Piani di zona del PRG'73 (UPI/pz), operazioni di riordino urbanistico, che da un lato prevedono il mantenimento dell'assetto delle aree dei PdZ attuate, dall'altro consentono, nei sub ambiti UPI/pz bis, di mettere in campo convenzioni atte ad assicurare, tramite interventi indiretti e relativi meccanismi convenzionali, la cessione delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard.

Ciò anche allo scopo di evitare che la reiterazione del vincolo, ove fosse indispensabile disporre delle aree in questione, ponga l'Amministrazione in situazioni di debolezza a fronte di ricorsi dei privati.

Malgrado i progettisti non abbiano aderito alla canonica classificazione delle diverse zone urbanistiche secondo le indicazioni del D.I. 1444/68, essi hanno correttamente fornito una "tabella di corrispondenza" tra la classificazione di PRG e le zone omogenee di cui al citato Decreto Interministeriale.

La Variante Generale al P.R.G. pertanto, prevede le seguenti Zone Omogenee così classificate:

CORRISPONDENZA DELLE COMPONENTI LO SPAZIO EXTRAURBANO CON LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI CUI AL D.I. 1444/68			
"B"	"C"	"D"	"E"
zone di completamento e stratificazione prevalentemente residenziali nei "nuclei addensati in località Pietrafalla";	ambiti di nuovo impianto nei "nuclei addensati in località Pietrafalla".	formazioni edilizie lungo i percorsi della viabilità di connessione territoriale, intercomunale, locale di tipo prevalentemente artigianale e/o commerciale.	ambito dei boschi e delle alte quote; ambito del Campo di Segni; ambito dei castagneti; ambito dei versanti collinari prevalentemente boscati; ambito del margine urbano a caratterizzazione agricola e/o naturalistica; ambito agricolo della



REGIONE LAZIO

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

urbano.			Piana.
---------	--	--	--------

CORRISPONDENZA DELLE COMPONENTI LO SPAZIO URBANO CON LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI CUI AL D.I. 1444/68			
"A"	"B"	"C"	"F"
- centro storico CS	- isolati UCD; - ambiti UCC; - zone già attuate o in attuazione degli ambiti UPI/pz.	- ambiti: UNI, UVI/r, UVI/a, UVI/s; - sub ambiti: UPI/pz bis.	- area sportiva S1; - istituto tecnico I3.

- **Zona A: Centro storico;**

Tale zona riguarda gli edifici del centro antico. Il tessuto edilizio ed urbano di questa zona, caratterizzata prevalentemente da valori ambientali, con la presenza di notevoli emergenze monumentali, richiede da un lato un capillare ed esteso intervento per il recupero del patrimonio esistente ai fini residenziali, dall'altro una particolare graduazione degli interventi stessi allo scopo di non snaturare e disturbare i valori ambientali del centro storico nel suo complesso.

- **Zona B: Edilizia prevalentemente residenziale saturo e di completamento;**

La zona comprende le aree interessate dalla più recente espansione e sono aree già edificate (ambiti UCC), alcune in via di completamento ed altre già sature (isolati UCD). Comprende, altresì, le aree residue già comprese nei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, attuati per la sola parte residenziale.

- **Zona C: Espansione edilizia;**

Le aree così destinate sono ubicate generalmente a margine delle zone di completamento abitativo allo scopo di ricucire ed armonizzare il tessuto urbano e consentire, al contempo, di realizzare infrastrutture (viabilità, parcheggi, eccetera) di importanza locale.

- **Zona D : Attività artigianali;**

E' riconfermata la previsione del vigente PRG che individua una zona posta nella Piana, in località Fontanelle a ridosso della S.S. Carpinetana e già in parte attuata mediante la realizzazione di un P.I.P..

- **Zona E: Zona Agricola ;**

comprende le aree a vocazione agricola poste nella Piana e sui versanti montani posti a ridosso del Centro Abitato.

Per quanto concerne la normativa delle zone agricole, non si ritiene al momento di entrare nel merito, considerata la necessità di adeguare la relativa disciplina alle recenti disposizioni di cui alla legge regionale 22/12/1999 n. 38, come modificata dalla legge regionale 17/3/2003 n. 8. Tali norme sono pertanto da considerarsi sospese.



- **Zona F: Attrezzature di servizio;**
comprende le aree destinate agli impianti sportivi, di cui si prevede l'ampliamento ed all'edilizia scolastica (già realizzata)

12.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Riguardo alle previsioni urbanistiche del Piano in esame, confliggenti con quelle del Piano Territoriale Paesistico, possono farsi le seguenti considerazioni:

- per le zone **UVI/a1** (Ambiti urbani di nuovo impianto a dominante verde) - ricettivo e **UPI/pp3** (Ambiti urbani in via di consolidamento a disciplina pregressa) poste a sud-est del centro storico, saranno ricondotte, per la sola parte classificata in zona A1 di PTP – zone a tutela assoluta, in zona agricola di PRG, non essendo consentita variante urbanistica per effetto dell'art. 27 bis della legge 24/98.
- Per lo stesso motivo deve procedersi alla riclassificazione delle zone interessate da aree boscate, fatte salve le competenze comunali in tema di certificazione sulla effettiva presenza dei boschi e i casi di cui al comma 2 art. 142 del Digs 42/2004.

Tale norma non è applicabile nel caso in cui le zone in esame siano già dotate di piani attuativi approvati antecedentemente la legge 6/7/98 n. 24 (vedi comma 3 dell'art. 27).

Le previsioni di PRG per le rimanenti parti dei due citati comprensori (UVI/a1 e UPI/pp3) classificate in zona C1 – *congruità e compatibilità con gli obiettivi del PTP*, possono ritenersi paesaggisticamente ammissibili, potendosi, la zona di PTP, ritenersi quale livello minimo di tutela (art. 27 bis LR 24/98).

Il medesimo criterio sarà applicato per tutte le zone di PRG che siano interessate dal vincolo paesistico a seguito di provvedimento degli Enti competenti o per la presenza di beni diffusi.

Nella zona della piana, invece, i casi di incompatibilità paesaggistica, ricorrenti principalmente in corrispondenza dei corsi d'acqua e di aree boscate, possono così sintetizzarsi:

I corsi d'acqua denominati **fiume Tolero Sacco** (codice c058_0315 di cui alla ricognizione dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche DGR 211 /2002), **fosso di Valle delle Sorbe** (c058_0292), **fosso della Mola** (c058_0291), che in parte interessano previsioni edificatorie di PRG, sono assoggettati alle sole norme di carattere generale di cui all'art. 7 LR 6/7/98 n. 24.



Tale disciplina non permette la variazione della originaria zona agricola di PRG, consentendo in via eccezionale la possibile localizzazione, di *infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti* (...), (art. 7 comma 11 legge 24/98).

Giova tuttavia evidenziare che, la maggior parte di queste previsioni discendono da situazioni pregresse che il nuovo Piano recepisce e disciplina.

È il caso delle *formazioni edilizie lungo i percorsi della viabilità di connessione territoriale, intercomunale e/o locale di tipo prevalentemente residenziale e industriale, artigianale e /o commerciale* nonché dei *nuclii isolati ad accessibilità derivata*, che, come desumibile dalle tavole di analisi di Piano, derivano in parte dall'individuazione delle diverse forme insediative esistenti sul territorio.

Da queste considerazioni discerne la sostanzialmente correttezza della "meccanica" progettuale del piano:

1. riconoscimento e perimetrazione delle forme insediative presenti sul territorio
2. classificazione delle forme insediative
3. individuazione degli obiettivi di Piano
4. regolamentazione degli interventi nelle diverse zone di PRG

Devono tuttavia coniugarsi le scelte operate dal PRG con le previsioni di Piano Paesistico, attraverso la proposta di modifiche da introdursi d'ufficio al PRG ed alle sue NTA.

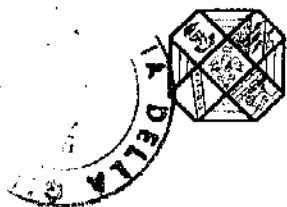
Quindi, per le zone sopraccitate (interessate dal vincolo paesistico), la relativa normativa di PRG sarà "filtrata" ed integrata con quella dell'art. 7 della legge regionale 24/98 relativo alla salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici interessati.

Questo, ovviamente, quando trattasi di recepimento di situazioni pregresse, mentre le nuove previsioni edificatorie, sia in ambiti consolidati che in quelli di nuovo impianto (anch'essi in minima parte interessati dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua), saranno ricondotte alle originarie previsioni urbanistiche ovvero a zone di PRG maggiormente compatibili e comunque assoggettate al regime previsto dal PTP.

Detto criterio dovrà applicarsi anche ad altre casistiche, come quelle previsioni che interessano zone boscate, non riconducibili a fattispecie di cui all'art. 27 e 27 bis della LR 24/98.

Sulle formazioni edilizie, i nuclei addensati e i nuclei isolati individuati dal PRG, deve rilevarsi una loro sottintesa origine "spontanea" benché né la relazione al Piano né le sue NTA riconducano tali zone ai nuclei edilizi sorti in assenza di autorizzazione.

Infatti, la loro individuazione, pur derivando da situazioni preesistenti sul territorio, non è mai ricondotta a quelle previste dalla legge regionale 28/80, né d'altro canto, sono stati rilevati i caratteri morfometrici di queste zone, (superfici territoriali, volumetrie esistenti, tipologia e



quantità degli abitanti presenti, densità edilizie) i quali, benché di modesta consistenza, non risultano quantificate.

Sarà necessario, in fase di controdeduzioni comunali, verificare le disposizioni della legge regionale 28/80 come da ultimo modificata dalla LR 7/2004 e LR 11/2004, fermo restando la necessità sottoporre tali zone a successiva pianificazione attuativa (qualora ovviamente ne ricorrano i presupposti socio-economici), senza escludere in tal caso la possibilità, di includere aree esterne agli originari nuclei, finalizzata ad una più organica pianificazione della zona in esame.

Il previsto completamento di questi ambiti, appare tuttavia poco consistente, ad eccezione di quattro zone definibili "interstiziali" (UNI 6, UNI 7, UNI 8, UNI 9), prossime ai nuclei addensati in località Pietrafalla, che comportano l'insediamento di circa 393 nuovi abitanti teorici, previa adozione di piani attuativi con Uet pari a 0.20 mq/mq (0.64 mc/mq), concorrendo, in qualche modo, al recupero urbano del nucleo edilizio in questione.

Tuttavia, parte della zona UNI8, UNI 9 e della limitrofa zona di completamento, interferenti con la fascia dei 150 metri del fosso di valle delle Sorbe, potrà conservare la classificazione di Piano, pur restando assoggettate alla normativa della legge 24/98 e pertanto *integra ed ineditata*, a meno di *interventi, infrastrutture e servizi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti (...)*.

Il medesimo criterio sarà applicato ai casi analoghi presenti nella zona della Piana e nei versanti montani, quando interessati dalla presenza di beni diffusi ai sensi del Dlgs 42/2004.

Resta salva la possibilità, da parte dell'amministrazione comunale, di avvalersi, qualora lo ritenesse opportuno, dell'art. 31 quinquies della legge 24/98 introdotto con legge regionale 18/2004.

Le zone che il Piano individua con la sigla UCC – *ambiti di completamento ad attuazione diretta condizionata*, (art. 49 delle NTA) sono regolati dalle prescrizioni contenute nelle schede normative d'ambito, che caratterizza l'edificazione consentita sul lotto, nonché, una ipotesi progettuale rappresentata mediante un foglio grafico allegato alla scheda.

Due dei sei ambiti (peraltro individuati in sede di controdeduzione comunale) sono localizzati in area con destinazione agricola di PRG e soggette a vincolo di rispetto dei corsi d'acqua.

Per le forme insediative nella Piana ed in prossimità dello spazio urbano (art. 36 NTA) non appare chiaro, nei casi di nuova edificazione, quale sia l'indice di edificabilità da applicare. Sarà necessario chiarire quest'aspetto in sede di controdeduzioni comunali.

Riguardo alle previsioni urbanistiche del Piano nella zona del centro abitato (che si pongono in variante rispetto alle precedenti destinazioni agricole del vigente PRG), possono ritenersi per la maggior parte compatibili con le norme di PTP in quanto, pur localizzate in area soggetta a vincolo paesistico, risultano classificate dal vigente PTP in zona C1 – *congruità e compatibilità con gli obiettivi di PTP*, è pertanto da ritenersi assoggettate ad un livello minimo di tutela ai sensi



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

dell'art. 27 bis della LR 24/98, come da ultimo modificata con legge regionale n. 18 del 9/12/2004.

L'Amministrazione Comunale, fermo restando quanto previsto dal PRG in esame, dovrà successivamente attivarsi al fine di un eventuale adeguamento alla normativa di cui alla legge regionale 2/4/2001 n. 8 e s.m.i. in materia di **impianti di carburanti**, e legge 447 del 26/10/1995 in materia di **inquinamento acustico**.



Per le considerazioni fatte relative ai casi di contrasto con le norme di PTP, saranno ricondotte nella originaria destinazione urbanistica, ovvero in quella maggiormente compatibile, tutte quelle contrastanti con la classificazione di Piano Paesistico e con le sue NTA, fatti salvi i casi di cui all'art. 27 e 27 bis della legge 24/98.

Dalle tavole P 3.1 e P 3.2 dovranno essere estrapolati gli ambiti per la cui zonizzazione si fa riferimento alle tavole P 3.3 (stralci A, B, C), evitando in tal modo una "doppia" classificazione delle stesse aree.

Sulla Tavola P 3.3 (stralcio B e C) dovrà farsi corrispondere esattamente la campitura di zona urbanistica con quella riportata in legenda.

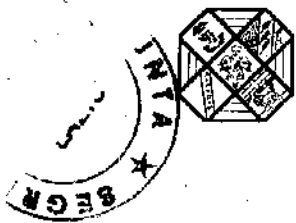
Sulla Tavola P 4.1 alcune aree sembrerebbero non "zonizzate", (vedi spazi interstiziali tra gli ambiti urbani consolidati individuati con le numerazioni 51, 57, 58, 59 ecc. posti a nord del centro urbano), andrà pertanto chiarito tale aspetto.

Sulla Tavola P 4.1 nell'ambito UPI/PZ4 (*ambiti urbani in via di consolidamento ad attuazione indiretta*) è graficizzato un perimetro d'ambito a formazione di un'isola non del tutto chiara.

Le modifiche conseguenti le controdeduzioni comunali alle osservazioni pervenute sono state graficizzate mediante "stralci" alle tavole di zonizzazione interessate. Sarà cura dell'amministrazione comunale redigere in forma canonica elaborati grafici aggiornati secondo le controdeduzioni comunali di cui alla DCC 19 del 10/7/2002 con le modifiche ed integrazioni apportate con il presente parere.

Acclarato che l'individuazione delle formazioni edilizie e dei nuclei isolati siano da ricondurre a edificazione di tipo "spontanea", i relativi perimetri dovranno essere, in questa fase, limitati all'effettive aree edificate, rimandando alla fase attuativa mediante Piano Particolareggiato o PdL, un più organico disegno dell'ambito urbano comprendendovi, se del caso, aree esterne da edificare con finalità di recupero urbano delle aree circostanti.

Il nucleo edilizio di Fontana la Cercia individuato sulla tavola P.3.1 va indicato in maniera univoca è, possibilmente, in scala adeguata.



REGIONE LAZIO

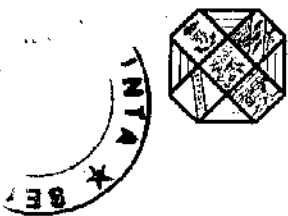
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

MODIFICHE ALLE NTA

- Per gli ambiti limitrofi ai corsi d'acqua dovrà prevedersi la normativa volta alla conservazione dei volumi ad esclusione di nuove edificazioni entro i 150 mt
- Qualsiasi riferimento ad attività estrattive andrà adeguato alle disposizioni della legge regionale n. 17 del 6/12/2004 concernente la *Disciplina organica di cave e torbiere (...)* ed allo schema di PRAE di recente elaborazione ed in corso d'approvazione.
- All'art. 49 il riferimento all'elaborato P.4.3, presumibilmente errato, va corretto in P.4.2.
- All'art. 49 andrà chiarito che il certificato di fine lavori delle opere private sarà rilasciato dal comune solo successivamente alla ultimazione delle opere pubbliche previste nell'ambito UCC.
- Il complesso delle norme delle zone e dell'attività agricola entro i sei ambiti a paesaggio consolidato è da ritenersi sospesa, considerata la necessità di adeguare la relativa disciplina alle disposizioni di cui alla legge regionale 22/12/1999 n. 38, come modificata dalla legge regionale 17/3/2003 n. 8.
- All'art. 36 andrà chiarito con quale indice di edificabilità è consentito l'intervento di nuova edificazione.
- La normativa riguardante i parcheggi deve integrarsi con quanto disposto dalla DGR 2546 del 12/12/2000 in materia di verifica di assoggettabilità a VIA
- Per tutte le zone ove siano previste destinazioni commerciali, i relativi parametri dovranno desumersi e/o essere compatibili con la normativa regionale di riferimento di cui alla legge 33 del 18/11/99 e s.m.i.
- Tutte le previsioni urbanistiche interessanti zone assoggettate a vincolo paesaggistico saranno sottoposte al combinato disposto della norma di PRG con quella di PTP, tra le quali prevarrà, in caso di contrasto, quella più restrittiva.
- Nelle zone boscate saranno prioritariamente salvaguardate le alberature esistenti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

- Gli ampliamenti una tantum previsti nelle diverse zone di PRG, saranno autorizzabili esclusivamente per interventi di adeguamento igienico-sanitario e comunque, fermo restando le percentuali previste, fino ad una volumetria massima non superiore a 100 mc.
- Alle NTA è infine aggiunto il seguente articolo in materia di abbattimento delle cosiddette barriere architettoniche:

Art. 68 – Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Nell'ambito degli strumenti attuativi del PRG le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del PRG e degli strumenti urbanistici attuativi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al DM LL.PP n. 236/89, alla L.104/92 e al DPR 503/96.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



OSSERVAZIONI AL PRG

Le Osservazioni pervenute all'Amministrazione comunale entro i termini di legge, e contraddedotte con DCC 19/2002 sono le seguenti:

N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
1	05.01.2000	001	Ferrazza Lea	Chiede che nell'art. 37 delle NTA, sia meglio specificato quali siano le distanze dalle strade da considerare nell'esecuzione di interventi su edifici esistenti	accolta
2	21.01.2000	002	Appetto Umberto	Chiede la modifica della dicitura di cui all'Art. 36, Capo 3°, Titolo IV della NTA introducendo la dizione di "industriale"	accolta
3	25.01.2000	003	Ambrosetti Stefano - Ristorante "La Noce"	Chiede l'inserimento della perimetrazione per area turistica e attrezzature ricettive in corrispondenza della propria attività che esiste da diversi anni	accolta
4	02.02.2000	004	Latini Michelangelo e Colaiacomo M. Letizia	Chiedono la modifica del comparto UCC/3 prevedendo il ripristino di una viabilità esistente posta al margine sud-est che dà accesso al giardino di loro proprietà.	respinta
5	03.02.2000	005	Ferrazza Filippo e Ferrazza Maria	Chiedono l'estensione al proprio terreno, sito a margine dei comprensori UPI/pz1 ed UPI/1 delle norme di cui all'art. 36, lettera d), della NTA o l'estensione dei limiti dei comparti suindicati	respinta
6	04.02.2000	006	Pennacchi Fabrizio	Chiede la perimetrazione delle aree destinate ad attività estrattive da inserire negli elaborati di piano. Definizione degli interventi edilizi che si possono eseguire nelle aziende, finalizzati alle lavorazioni.	parzialmente accolta
7	04.02.2000	007	Derme Antonio e Naifa Mirella	Chiedono la modifica del comprensorio UVI/s1 che arriva a margine dell'edificio di loro proprietà e comprende un terreno su cui hanno edificato garage sanati. Esprimono il loro disinteresse a partecipare al comprensorio	respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
8	04.02.2000	008	Saurini Luciano e Ferretti Mario	Partendo dalla considerazione che la variante al P.R.C. prevede la cessione a favore del Comune di aree nella misura del 40% per gli ambiti UNI, e del 50% per gli ambiti UVI, propongono di ridurre le suddette superfici, rispettivamente, al 30% per gli UVI ed al 20% per gli UNI. Il motivo è ricercato nel fatto che con riferimento al D.M. 02.04.68 il numero degli abitanti insediati, moltiplicato per 18 m ² ad abitante, da valori di superficie da destinare a spazi pubblici e servizi nettamente inferiori rispetto a quelli previsti dalla variante	parzialmente accolta
9	04.02.2000	009	Saurini Luciano e Ferretti Mario	Chiedono la trasformazione dell'ambito UNI/3 in ambito UCC, ferme restando le indicazioni di piano, per ridurre i tempi necessari all'attuazione dell'ambito	respinta
10	04.02.2000	010	Pizzuti Maurizio	Chiede il riconoscimento delle norme per le aziende agricole alla propria azienda agricola sita in Loc. Le Piagge, Casavignano, Monte D'oro; in via subordinata si chiede il riconoscimento della normativa per l'insediato agricolo sparso e rado in considerazione del fatto che la propria azienda si trova nell'Ambito n° 2 nel quale non sono consentiti interventi edilizi	Accolta
11	04.02.2000	011	Bartolomei Mario e Cappucci Maria	Chiedono l'ampliamento con l'ambito urbano denominato UCD/a dei terreni di loro proprietà una volta soggetti a vincolo di rispetto cimiteriale. Propongono la cessione a titolo gratuito di un'area di superficie pari a 700 m ² di fronte alla Chiesa di Preturo, con la proposta di utilizzarla come parcheggio a servizio del cimitero.	Accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
12	04.02.2000	012	Belvedere Antonio, Belvedere Vincenzo, Colaiacomo Nazzarena e Belvedere Marco	Chiedono per il terreno sito a Segni in loc. Rimessa dei Poveri o Puniglio l'applicazione di norme che consentano l'edificabilità indicando che i terreni circostanti sono interessati da costruzioni abusive	Respinta
13	04.02.2000	013	Chiaradonna Maria Letizia	Si chiede per il terreno sito in Loc. Le Prata la possibilità di edificare	Respinta
14	04.02.2000	014	Iannucci Della	Chiede di perimetrare l'area di proprietà in Loc. Fontanelle come nucleo isolato ad accessibilità derivata, consentendo le possibilità edificatorie di cui all'art. 36 delle NTA	parzialmente accolta
15	04.02.2000	015	Gizzi Lorenza	Chiede di inserire il suo terreno in loc. Torrita tra quelli edificabili	Accolta
16	05.02.2000	016	Prata Anna	Chiede di perimetrare il terreno destinato ad autodemolizione ed applicare ad esso le norme di cui all'art. 36, punto b2, delle NTA	Accolta
17	05.02.2000	017	Lulani Franco, Vari Anna, Ferrazza Bruno, Liberati Silvana e Liberati Maria Rita	Chiedono l'inserimento del terreno di loro proprietà, foglio 40 part. 100, nell'UVI in loc. S. Cintio o nell'UNI di fronte alla loro proprietà	Accolta
18	05.02.2000	018	Vari Gino	Chiede l'inserimento di terreni di sua proprietà siti in loc. S. Cintio, adiacenti ai comparti UP1/pp3 e UV1/a1 tra le zone di espansione edilizia con interventi anche a servizio della zone residenziali adiacenti. Evidenzia che i fondi sono già urbanizzati	Respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
19	05.02.2000	019	Navarra Gabriele	Si chiede la perimetrazione dell'area in cui è posto il suo terreno, in loc. Facciate Longhe e delle aree circostanti sulle quali insistono edifici, estendendo a tale zona l'applicazione delle norme di cui all'art. 36 delle NTA	Respinta
20	05.02.2000	020	Iannucci Renata	L'osservazione contiene richieste varie a valenza generale sul piano anche se relative alle costruzioni in zona agricola. Determina ripercussioni di carattere generale sulle previsioni di piano.	parzialmente accolta
21	05.02.2000	021	Momile Giovanni, Pizzarda Maria Pia, Pizzarda Giovanni e Pennazzi Iolanda	Chiedono di perimetrare la loro proprietà sita in località Pietrafalla, con l'applicazione delle norme di cui all'art. 35 NTA. Si dichiarano disponibili a cedere gratuitamente una fascia di terreno di larghezza pari a m 5,00 per l'allargamento della strada	Respinta
22	05.02.2000	022	Fiacco Giuseppe	Chiede di modificare la perimetrazione del nucleo in loc. Pantanaccio, tra Via Consolare Latina e Via della Scienza e della Tecnica a confine con l'abitato di Colleferro	Accolta
23	05.02.2000	023	Marchetti Angelo	Chiede di modificare la perimetrazione del nucleo in loc. Pantanaccio, tra Via Consolare Latina e Via della Scienza e della Tecnica a confine con l'abitato di Colleferro	parzialmente accolta
24	07.02.2000	024	Bonomo Irene	Chiede che l'art. 47 delle NTA venga modificato in modo da prevedere la possibilità di ricostruire integralmente edifici di tipo "A", pur parzialmente demoliti, per i quali sia possibile con prove documentali dimostrare la consistenza.	parzialmente accolta
25	07.02.2000	025	Pizzuti Corrado e Salviti Mario	Chiedono per il terreno in loc. Pozzolaro, adiacente a zona perimetrata, l'estensione della perimetrazione fino a comprendere il suddetto terreno	Respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
26	07.02.2000	026	Valenzi Anna	E' proprietaria di un terreno in loc. La Fontana, interessato dalla realizzazione della strada che risale da Via Traiana. Poiché il tracciato stradale così come previsto taglia il terreno in due metà chiede di modificare il tracciato stradale e di dare al terreno la possibilità di realizzare una modesta volumetria. In subordine chiede di spostare lo slargo della strada facendolo coincidere con il piazzala antistante il forno VARI	Respinta
27	07.02.2000	027	Corsi Alberto, Maïra Onda, eredi Corsi Armando e Corsi Fernando	Chiedono la possibilità di edificare sull'area di loro proprietà posta a margine del Parco urbano delle "Castagne" di un edificio quadrifamiliare; in cambio propongono la cessione gratuita della restante parte del terreno di loro proprietà da annessere al Parco.	Respinta
28	07.02.2000	028	Giannini Candida Maria e Giannini M. Roberta	Chiedono l'ampliamento dell'ambito UV1/r2 e la trasformazione a zona di completamento così come le zone di territorio adiacenti causa il presunto disaccordo degli ulteriori proprietari ad attuare l'ambito UV1/r2. In subordine chiedono che l'ambito sia trasformato in UCC o UNI	Respinta
29	07.02.2000	029	Falasca Flora, Falasca Gioia Maria e Falasca Gianfranco	Chiedono per l'ambito UV1/r3 di ridurre la quota di terreno da cedere gratuitamente al Comune e destinata ad usi pubblici, in modo da non inficiare le concrete possibilità di attuazione dell'ambito.	parzialmente accolta
30	07.02.2000	030	Pallone Gino	Propone di ampliare l'isolato n° 28 dichiarandosi disponibile a cedere gratuitamente l'area di verde pubblico di arredo stradale adiacente a Via Roccamassima	parzialmente accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirizione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
31	07.02.2000	031	Santilli Giuliana, Fagiolo Vincenza e Fagiolo Maria	Si propone osservazione per terreni di proprietà posti nell'ambito UV/r1. Si rileva che l'incidenza delle aree con destinazione pubblica è di 104 mq/ab , molto maggiore della dotazione di 18 mq/ab prevista dal D.M. 02.04.68 . L'operazione di edificazione viene giudicata non conveniente dal punto di vista economico . Si richiede , pertanto, la riduzione della superficie da cedere dal 50% al 35% ed un incremento dell' indice di Utilizzazione fondiaria da 0.15 al 0.25 mq/mq.	parzialmente accolta
32	07.02.2000	032	Costantini Gilda, Colaiacomo Mario, Colaiacomo Cesare e Colaiacomo Giovanna	Chiedono l'insediamento di terreni di sua proprietà siti in loc. S. Cintio , adiacenti ai comparti UPI/pp3 e UV/a1 tra le zone di espansione edilizia con interventi anche a servizio delle zone residenziali adiacenti . Evidenziano che i fondi sono già urbanizzati	respinta
33	07.02.2000	033	Colagiacomo Andrea	Chiede di individuare un ambito ad attuazione indiretta per la realizzazione di attrezzature di interesse comune , a destinazione terziaria , e servizi per l'industria per una superficie di m ² 50.000 , localizzato in loc. Valle dell'Inferno a ridosso della S.S. Casilina	accolta
34	07.02.2000	034	Turco Giovanna, Iannucci Rodolfo, Vittori Enzo, Priori Flavio, Caratelli Angelo	Proprietari di terreni compresi nel vecchio comprensorio E1 del PRG del 79 , chiedono che i loro terreni , posti in adiacenza a Via Gavignano , siano inseriti nell'isolato 55	respinta
35	07.02.2000	035	Ramacci Ettore, Ramacci Emilia, Ramacci Anna Maria, Ramacci M. Antonella, De Marco Loredana	Chiedono la modifica della viabilità dell'ambito UNI/5 , in quanto il tratto di strada che si collega con C.so Vittorio Emanuele lambisce la loro proprietà	parzialmente accolta

N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
----	------	--------	------------	---------	-------------------



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



36	07.02.2000	036	Bartolomei Fernanda, Molle Antonio, Pistolesi Franco, Greco Massimo, Cerbara Pietro, Santovincenzo T., Cioccarelli Enzo	Chiedono di modificare la perimetrazione del nucleo in loc. Pantanaccio, tra Via Consolare Latina e Via della Scienza e della Tecnica a confine con l'abitato di Colferro	parzialmente accolta
37	07.02.2000	037	Bruno Vincenza	Chiede la perimetrazione del proprio terreno, in Loc. La Campana, in considerazione della presenza nello spazio circostante di aree edificate	respinta
38	07.02.2000	038	Valenzi Ernesta	Propone di integrare e definire meglio gli interventi di cui all'art. 35 da realizzare su edifici esistenti legittimi posti in zona agricola. Propone di rivedere la dimensione del lotto minimo per costruzioni in zona agricola legando la sua estensione al tipo di produzione ed al conseguente reddito. Va letta attentamente perché determina ripercussioni di carattere generale sulle previsioni di piano.	accolta
39	07.02.2000	039	Peruzzi Giovanna, Peruzzi Paolo e Fagiolo Anna Laura	Chiedono di modificare la perimetrazione del nucleo in loc. Pantanaccio, tra Via Consolare Latina e Via della Scienza e della Tecnica a confine con l'abitato di Colferro Loc. Mura d'Agosto	respinta
40	07.02.2000	040	Turco Fabio	Chiede la perimetrazione del proprio terreno in loc. Castellone, a ridosso di Via Roccamassima, in considerazione della presenza nello spazio circostante di aree edificate	respinta
41	07.02.2000	041	Reale Fabrizio	Le previsioni della variante rendono, di fatto, ineditabili i lotti liberi posti in Località Fontana La Cercia, rendono inutile la perimetrazione dell'area. Considerato che la zona può essere considerata, a tutti gli effetti, un "quartiere di Colferro", si chiede di modificare le previsioni di piano in modo da consentire il completamento ed il riordino urbanistico ed edilizio dell'area	accolta

N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
42	07.02.2000	042	Sessa Dario, Sessa Bernardino e Pallone Maria		accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirigione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



43	07.02.2000	043	Rori Cesarina	Chiedono una modifica dell'isolato n° 28 inglobando una parte dell'area destinata a verde di annesso stradale e posta a margine di Via Roccamassima	parzialmente accolta
44	07.02.2000	044	Priori Ester, Priori Adolfo e Priori Franco	Denuncia che il suo terreno, posto a margine dell'isolato n° 47, nel PRG del 79 era zona di completamento abitativo (è stata rilasciata anche concessione edilizia) e nello strumento adottato è classificato come verde privato prevalentemente agricolo. Chiede l'inserimento nell'isolato n° 47 con estensione fino al raggiungimento del lotto minimo previsto dall'art. 48 della NTA	parzialmente accolta
45	07.02.2000	045	Luigi Vari - Ricovero "Mons. Sagnori"	Chiedono l'estensione dei comparti UNI/1 e UNI/PZ1 in considerazione del fatto che sono proprietari di immobili in loc. Gradi che impediscono la realizzazione delle opere di viabilità principale	accolta
46	07.02.2000	046	Corsi Stefano e Gagliarducci Antonio	Si chiede l'introduzione di una perimetrazione per la esecuzione di un Programma integrato in loc. Puniglio e Querciole con previsione di realizzazione di un Istituto di ricovero per anziani	respinta
47	08.02.2000	047	Felici Giulia, Felici Maria Clotilde, Felici Paola e Caratelli Angelo	Si chiede il recupero di P.zza Risorgimento, eliminazione del parcheggio P/9, modifiche dell'UNI/5	respinta
48	08.02.2000	048	Lorenzi Giuseppe, Fiore Pietro e Fiore Antonio	Chiedono l'edificabilità per il terreno di loro proprietà siti in Loc. Cannei	respinta
				Chiedono che sia inserita una norma che consenta la costruzione di rimesse non solo nell'ambito dei castagneti ma su anche su terreni di diversa destinazione (oliveti, seminativi, ecc.)	respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n. ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
49	08.02.2000	049	Vittori Anna Maria, Vittori Claudia, Coluzzi Cesare, Coluzzi Domenico, Canali Franca	Chiedono l'individuazione di un isolato urbano tra la SP Segni - Montelanico e la Loc. Scroccarocco	accolta
50	08.02.2000	050	Lorenzi Giuseppe, Ionta Luigi, Vittori Marco, Vittori Giovanni, Vittori Francesco	Chiedono l'estensione della perimetrazione posta a margine della S.P. Segni-Roccamassima	respinta
51	08.02.2000	051	Italcementi S.p.A.	Chiede che il PRG contenga indicazioni in merito agli interventi edilizi ammissibili nelle aziende estrattive	parzialmente accolta
52	08.02.2000	052	Arch. Ionta Carlo	Chiede che venga inserita nel nuovo PRG, come area per servizi commerciali, l'area adiacente all'incrocio di Via della Mola con Via Casarcioni	parzialmente accolta
53	08.02.2000	053	Ing. Verrelli Sante	Chiede il riconoscimento della destinazione artigianale e/o commerciale per un'area sita in Via Torrita a breve distanza con l'incrocio con Via Consolare Latina	respinta
54	08.02.2000	054	Verrelli Iolanda	Chiede la modifica della destinazione di un terreno prossimo alla Chiesa per consentire la costruzione di una casa canonica e dei servizi da asservire alla Chiesa stessa	accolta
55	08.02.2000	055	Ing. Verrelli Sante	Chiede la perimetrazione come nucleo isolato con accessibilità derivata per un'area in zona rurale prossima a Pietrafalla	accolta
56	08.02.2000	056	Arch. Ionta Carlo	Chiede la perimetrazione come nucleo isolato con accessibilità derivata per un'area in zona rurale prossima a Pietrafalla	respinta
57	08.02.2000	057	Di Cosmo Franco	Chiede la perimetrazione per il terreno di proprietà siti in prossimità di Via della Mola	accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n. ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
58	08.02.2000	058	Colella Fiorino	Chiede la perimetrazione per il terreno di proprietà siti in prossimità di Via Cannuccelle	respinta
59	08.02.2000	059	Ing. Verrelli Sante	Chiede la perimetrazione per terreni in Via Valle Caiana	respinta
60	08.02.2000	060	Ing. Verrelli Sante	Chiede la perimetrazione per terreni in Via Valle Caiana	respinta
61	08.02.2000	061	Colaiacono Carlo, Tranchini Ciro e Caratelli Evangelista	Evidenziano la necessità di prolungare la strada che risale da Via Traiana fino all'imbocco di Via U. Foscolo e si dichiarano disponibili a cedere le aree necessarie alla realizzazione. Chiedono di inserire un ambito UV1 tra Via Porta Saracena e Via Roma	parzialmente accolta
62	08.02.2000	062	Pucello Felice Francesco	Propone di modificare l'ambito UPI/pz4 ed il sub-ambito UPI/pz4 bis. In sostituzione del sub-ambito si propone di individuare un vero e proprio nuovo ambito avente la valenza di un programma integrato. Si propone di modificare i parametri urbanistici adeguandole alle previsioni del comprensorio EE4 che ha un i.f.t. pari a 0,90 mc/mq. Viene proposta una nuova scheda con indicazione delle superfici, dei servizi, eccetera.	parzialmente accolta
63	08.02.2000	063	Giannelli Pietro e Stazi Isolina	Chiede l'estensione della perimetrazione adiacente a Via Roccamassima	respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirazione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
64	08.02.2000	064	Volpicelli Quinto, Volpicelli Amilcare e Volpicelli Pietro	<p>Si chiede di estendere la cosiddetta "perequazione urbanistica" a tutte le aree private poste entro il perimetro urbano destinate ad urbanizzazione pubblica concedendo ai proprietari un'alternativa edificatoria all'esproprio. Si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none">- la possibilità di edificare una superficie utile aggiuntiva comparabile con quella dei vicini comparti edificatori e da realizzarsi in tali ambiti;- oppure : una diminuzione compensativa nelle zone agricole di fondovalle;- oppure : la diminuzione proporzionale degli indici di edificazione in tutti i comparti in modo che la superficie utile complessiva rimanga la stessa.	respinta
65	08.02.2000	065	Volpicelli Quinto, Vittozzi Anna Maria, Volpicelli Amilcare e Volpicelli Pietro	<p>Chiedono di inserire nell'area compresa tra la strada prov.le Segni-Montelanico e Via Scroccarocco un nuovo ambito a bassa densità di tipo misto residenziale e terziario (commercio). Possibilità di collegamento con le previsioni urbanistiche dell'UV1/r2</p>	parzialmente accolta
66	08.02.2000	066	Volpicelli Quinto, Volpicelli Amilcare e Volpicelli Pietro	<p>Si riferisce alle aree destinate all'Edilizia economica e popolare. Si chiede di affidare mediante procedure di gara o di project financing la realizzazione di fotti di servizi pubblici?. Si chiede di concedere ai proprietari imprenditori la facoltà di realizzare edilizia convenzionata. Si chiede di inserire una normativa che, comparto per comparto, impedisca il rilascio della concessione edilizia in assenza della copertura finanziaria dei costi dei servizi pubblici.</p>	respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
67	08.02.2000	067	Vittozzi Anna Maria, Volpicelli Amilcare e Volpicelli Pietro	<p>Al fine di valorizzare investimenti produttivi ambientalmente qualificati nel settore agro-alimentare, si chiedono facilitazioni e deroghe per lo sviluppo e la valorizzazione di produzioni agricole locali, soprattutto se con utilizzo di strutture ricavate dalla tradizione locale e se supportate da un convincente progetto economico e di salvaguardia ambientale. Si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none">- deroga al lotto massimo per le superfici edificabili in zona agricola o un aumento delle superfici;- la possibilità di utilizzo di strutture non permanenti per iniziative legate ad agriturismo, turismo gastronomico e sociale;- il ricorso a convenzioni tipo come elemento di concertazione e di garanzia con previsione di specifiche misure volte al miglioramento della qualità ambientale del territorio sul quale si interviene.	respinta
68	08.02.2000	068	Bonomo Adriana	Chiede l'estensione al proprio terreno sito in loc. La Fontana, tra la Strada vicinale delle Grotte e la Strada di Porta Susanna, delle norme di cui all'art. 35, punto a1, con possibilità di aumentare la superficie di edifici esistenti fino a 100 m ² anche per le aree ricadenti nel centro urbano.	respinta
69	08.02.2000	069	Gizzi Vincenza	Chiede l'estensione della perimetrazione in loc. Madonna della Castagna	respinta
70	08.02.2000	070	Lista Civica "Indiabella - Unione per Segni"	Contiene varie critiche al PRG e proposte, molte delle quali non rientrano nell'ambito della programmazione urbanistica, ma in quello dei lavori pubblici. Propone la realizzazione di un Istituto geriatrico alle Querciole.	parzialmente accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirazione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
71	08.02.2000	071	Romano Fidenzio	Chiede la perimetrazione per terreni adiacenti a nuclei perimetrati	accolta
72	08.02.2000	072	Enterprise Costruzioni S.r.l.	Si propone di modificare l'UVI a/1, trasformandolo in UNI o in UVI, ma con destinazione residenziale e non ricettiva	parzialmente accolta
73	08.02.2000	073	Lorenzi Carlo - Hotel "La Pace"	Si chiede la modifica dell'ambito UCC/3 con inserimento della possibilità di realizzare un incremento di superficie per attività ricettiva pari a 600 m ² sull'area destinata a parcheggio privato con contestuale realizzazione di un parcheggio coperto di 1000 m ² e di parcheggi scoperti di uso pubblico per una pari superficie. Si chiede la possibilità di eseguire interventi ulteriori rispetto a quelli previsti	parzialmente accolta
74	08.02.2000	074	Lorenzi Carlo	Si chiede l'aumento della superficie dell'ambito UVI/r4-s2, con modifica delle previsioni della scheda normativa relativa. Disponibilità all'uso pubblico per le scuole degli impianti sportivi.	parzialmente accolta
75	08.02.2000	075	Gagliarducci Rinaldo	Chiede modifica perimetrazione nuclei isolati in loc. CASAINI, in quanto la proprietà è contigua a nuclei isolati	respinta
76	08.02.2000	076	Pucello Mario	Chiede di individuare un ambito UCC in Via Aminta Milano	respinta
77	08.02.2000	077	Vittoni Emilio	Il terreno di proprietà è interessato dalla strada di risalita al Centro storico da Via Traiana. Propone l'individuazione di un ambito in modo che la cessione delle aree necessarie alla realizzazione della strada non sia oggetto di esproprio ma di concertazione	respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirazione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
78	08.02.2000	078	Felici Dario	Si oppone al PRG e chiede di modificare il tracciato della strada pedonale che dall'UNI/5 raggiunge l'ex mattatoio.	parzialmente accolta
79	08.02.2000	079	Bozzi Mario e Bozzi Luigi	Proprietari di terreni siti in Via Sette Marzo e destinati a Verde di definizione del margine della città (verde privato boscato) chiedono la modifica dell'art. 21 delle NTA in modo da poter ampliare edifici esistenti	parzialmente accolta
80	08.02.2000	080	Meloni Andrea	Chiede di straciare la sua proprietà dall'ambito UV/r1 inserendola nell'isolato n° 27	parzialmente accolta
81	08.02.2000	081	Pizzuti Giuliano, Pizzuti Corrado, Carabella Gina e Turco Alfredo	Proprietari di terreni siti in Via Gavignano e destinati a verde privato, chiedono la modifica dell'art. 21 delle NTA in modo da poter ampliare edifici esistenti	respinta
82	08.02.2000	082	De Paolis Caterina - Ristorante "La Capannina"	Chiede l'estensione della perimetrazione del nucleo isolato adiacente fino a ricomprendere i terreni annessi alla struttura ricettiva esistente	respinta
83	08.02.2000	083	De Paolis Vincenzo	Chiede l'estensione della perimetrazione in loc. Madonna della Castagna	respinta
84	08.02.2000	084	Ing. Pompili Antonio - SE.CO.SV.IM. S.r.l.	Chiede la perimetrazione dell'area Industriale in loc. Casa Ripi e la definizione di parametri urbanistico-edilizi adeguati alle esigenze produttive	parzialmente accolta
85	08.02.2000	085	Centi Vincenzo e Bacci Claudio	Criticano la previsione del sovrappasso di Via Traiana. L'osservazione contiene ipotesi di svincoli a raso	respinta
86	08.02.2000	086	Caldani Mario	Chiede l'estensione della perimetrazione dell'area per attività artigianali e commerciali esistente	accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
87	08.02.2000	087	Vari Denis, Vari Maro e Vari Pierina	Chiedono l'ampliamento di aree perimetrate, la riduzione dei lotti minimi al 50% di quanto previsto dalla variante (art. 36); riduzione dei distacchi dai confini al 50%; aumento di unità immobiliari del doppio delle previsioni della variante	parzialmente accolta
88	08.02.2000	088	Verzulli Rita	Propone la modifica delle previsioni insediative a Pietrafalla (art. 37 NTA) con : - riduzione dei lotti minimi a 1000 m ² - rettifica delle superficie edificabile a 300 m ² - distacco dai confini minimo 5,00 m - aumento delle unità immobiliari da due a quattro sullo stesso lotto	respinta
89	08.02.2000	089	Terrone Angelo, Terrone Alvise, Terrone Romina e Vari Letizia	Chiedono la modifica dell'art. 36 delle NTA con: la riduzione dei lotti minimi al 50% di quanto previsto dalla variante (art. 36); riduzione dei distacchi dai confini al 50%; aumento di unità immobiliari del doppio delle previsioni della variante	parzialmente accolta
90	08.02.2000	090	Testa Paolo	Chiede la modifica dell'art. 37 delle NTA con: - riduzione dei lotti minimi a 1000 m ² - rettifica delle superficie edificabile a 300 m ² - distacco dai confini minimo 5,00 m - aumento delle unità immobiliari da due a quattro sullo stesso lotto	respinta
91	08.02.2000	091	Renzi Gino Edmondo, Renzi Ines e Rori Cesarina	Chiedono la modifica dell'art. 37 delle NTA con: - riduzione dei lotti minimi a 1000 m ² - rettifica delle superficie edificabile a 300 m ² - distacco dai confini minimo 5,00 m - aumento delle unità immobiliari da due a quattro sullo stesso lotto	respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n. ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
92	08.02.2000	092	De Porzi Giuseppe e Morando Giovanna	Chiedono la modifica dell'art. 37 delle NTA con: - riduzione dei lotti minimi a 1000 m ² - rettifica delle superficie edificabile a 300 m ² - distacco dai confini minimo 5,00 m - aumento delle unità immobiliari da due a quattro sullo stesso lotto.	respinta
93	08.02.2000	093	P.d.C.I., Ass. Culturale "Lepini 2000"	Si propone di realizzare una rete di stradelli pedonali denominata "Sistema di mobilità pedonate fra storia e ambiente".	accolta
94	08.02.2000	094	P.d.C.I., Ass. Culturale "Lepini 2000"	Si propone di modificare il tracciato dell'asse viario tra Via Traiana e Via Roma limitandolo all'imbocco di P.zza S. Maria, al fine di ridurre l'impatto ambientale. Non si condivide il viadotto su Via Traiana per ragioni di tipo architettonico ambientate e si suggerisce di individuare una soluzione di innesti a raso.	respinta
95	08.02.2000	095	P.d.C.I.	Si chiedono modifiche all'UNI/5	respinta
96	08.02.2000	096	P.d.C.I.	Si propone un nuovo spazio di relazione tra la strada Prov.le Segni - Montelanico e Via Scroccarocco	parzialmente accolta
97	08.02.2000	097	Palmieri Massimo	Chiede l'estensione della perimetrazione dell'area per attività artigianali e commerciali esistenti	parzialmente accolta
98	08.02.2000	098	Fagiolo Anna Laura	Proprietaria delle aree interessate dalla strada di accesso al centro sportivo, propone una leggera modifica delle previsioni di Piano e la cessione gratuita delle aree in cambio della individuazione di un ambito UCC nello spirito dei meccanismi di acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici già previsti per altre zone di piano	parzialmente accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
99	08.02.2000	099	Martinucci Giuseppe, Gaetano Tommaso, International Progetti, Iacobucci Gaetano	Chiedono di rivedere le previsioni urbanistiche in località Pietrafalla, con: - riduzione degli indici di utilizzazione da 0,20 a 0,10 per non consentire ulteriore edificazione sui lotti già edificati; - abrogazione degli UNI 6-7-8-9 e allargamento alle corrispondenti aree delle norme delle aree perimetrate adiacenti - individuazione di un nuovo ambito in alternativa agli UNI 6-7-8-9	respinta
100	08.02.2000	100	Arch. Martinucci Giuseppe	Si propone di facilitare l'accesso a Segni spostando la Stazione in zona limitrofa alla bretella Via Casilina - Via Fontana dell'Oste; con contestuale creazione di una cabinovia per accedere direttamente a Segni. Si chiede di individuare accanto alla bretella un'area con indicazione di Attrezzature intercomunali legate alla mobilità ed al turismo.	respinta
101	08.02.2000	101	Arch. Martinucci Giuseppe, Arch. Iacobucci Gaetano	Al fine della rivitalizzazione e rivalutazione del Centro storico, si chiede di individuare un percorso di collegamento tra l'area della Cattedrale e quella di S. Stefano, risistemando e rifinalizzando gli orti. L'intervento potrà essere di iniziativa pubblica, privata o mista. Possibilità di realizzare nei terrazzamenti box e posti - auto.	respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per le osservazione pervenute fuori dai termini di legge;

N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
01	10.02.2000	102	Cascioli Bruno	Chiede l'estensione della perimetrazione adiacente a Via Roccamassima ed, in subordine, l'estensione dell'applicazione delle norme di cui all'art. 35 delle NTA	respinta
02	10.02.2000	103	Italcementi S.p.A.	Chiede che il PRG contenga indicazioni in merito agli interventi edilizi ammissibili nelle aziende estrattive	parzialmente accolta
03	14.02.2000	104	Marchetti Marcello	Si propone di perimetrare un'area destinata ad impianti ed attrezzature per lo sport a margine del comprensorio UNI /5	parzialmente accolta
04	14.02.2000	105	Vari Gino	Si riconferma e sostiene l'osservazione n° 72	parzialmente accolta
05	14.02.2000	106	Cascioli Rodolfo	Si chiede il mantenimento delle attuali previsioni e indici edilizi per le costruzioni in zona agricola	respinta
06	16.02.2000	107	Appetito Ada	Si chiede la destinazione ad espansione edilizia per i terreni di proprietà siti in Loc. S. Cinto a ridosso dei Piani UPI/pp3 e UV/1a1	respinta
07	18.02.2000	108	Angelletti Catanossi Antonietta, Fiorella, Serena e Luigi	Quali titolari di una ditta di autotrasporti sita in località Valle dell'Inferno chiedono l'estensione della perimetrazione del nucleo relativo alle attività artigianali e commerciali esistenti	accolta
08	18.02.2000	109	Tellini Vincenzo e Tellini Annalisa	Chiedono l'ampliamento della perimetrazione di nuclei spontanei all'incrocio tra Via della Moia e la S.S. Carpinetana	accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
09	29.02.2000	110	Ciotti Giampaolo , Coletti Nando	Si propone di trasformare le previsioni dell'art. 37 delle N.T.A. da interventi UNI ad interventi UVI . Di utilizzare la volumetria recuperata per ridistribuirli per gli interventi di cui agli artt. 35 e 36 delle N.T.A. . La volumetria complessiva di piano rimane invariata	respinta
10	29.02.2000	111	Canali Vincenzo	Il terreno di proprietà , in località Cuppolone , è interessato dalla strada di risalita al Centro storico da Via Traiana . Propone l'individuazione di un ambito in modo che la cessione delle aree necessarie alla realizzazione della strada non sia oggetto di esproprio ma di concertazione	respinta
11	15.03.2000	112	Di Munno Raffaele	Si chiede l'ampliamento della perimetrazione del nucleo di edilizia spontanea in loc. Colle Federico	parzialmente accolta
12	15.03.2000	113	Longo Pietro ed Evangelisti Maria	Si chiedono : 1 - l'ampliamento della perimetrazione del nucleo di edilizia spontanea in loc. Colle Federico ; 2 - perimetrazione di un ambito che , in sede di programmazione urbanistica intercomunale della zona del Pantano per realizzazione di servizi e strutture di valenza comprensoriale (ad esempio un ospedale)	respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirazione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
13	11.04.2000	114	DS, P.P.L., P.d.R.C., S.D.I. e P.d.C.I.	<p>Si chiede di apportare diverse correzioni al disposto delle N.T.A. ed alle previsioni di PRG tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none">- il prolungamento del tracciato della strada da Via Traiana a Via Marconi;- l'adeguamento delle previsioni di piano alle disposizioni della l.r. 38/99;- l'adeguamento delle previsioni di piano alle disposizioni della l.r. 33/99;- la localizzazione del sito per l'ubicazione degli impianti ed antenne radiotelevisivi;- l'individuazione nella Piana di centro aggregazione sociale prossimo alla Chiesa ed alla Scuola;- la verifica della fattibilità della strada tra UNI/3 e UV1/r1	parzialmente accolta
14	18.04.2000	115	Vari Sante	Chiede la trasformazione dell'area dell'ex mattatoio comunale, attualmente degradata, per ospitare insediamenti artigiani di mestiere.	respinta
15	20.04.2000	116	Saurini Luciano e Ferretti Mario	Si suggeriscono modifiche al tracciato stradale posto tra gli ambiti UNI/3 e UV1/r1 interessando anche il comprensorio UPI/pz2bis	parzialmente accolta
16	02.05.2000	117	Savone Giuseppe	Si chiede la perimetrazione di un'area di 15.000 m ² in loc. Torresani come zona di tipo prevalentemente artigianale e/o commerciale.	parzialmente accolta
17	05.06.2000	118	Ramacci Giuseppe e Ramacci Ermete	Si chiedono modifiche delle prescrizioni dell'art. 48 delle NTA in considerazione del fatto che le norme introdotte dalla variante sono più restrittive di quelle esistenti nelle zone di completamento B2 e non consentono di intervenire per il recupero di edifici posti in isolati urbani. Nella fattispecie l'isolato n° 28	parzialmente accolta



REGIONE LAZIO

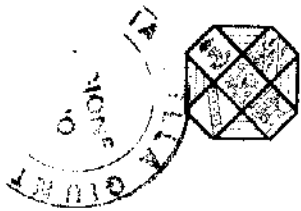
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



N.	data	n.ord.	Nominativo	Oggetto	Parere del Comune
18	03.10.2000	119	Coluzzi Biasotti	Si chiede di estendere la perimetrazione all'area di proprietà	respinta
19	16.10.2000	120	Lidano Vincenzo	Si chiede di modificare le previsioni delle NTA del PRG per salvaguardare le aziende agricole esistenti	accolta
20	19.12.2000	121	Cocco Sebastiano	Si chiede di estendere la perimetrazione delle aree edificabili al terreno di proprietà	respinta
21	22.12.2000	122	Iannucci Anna	Si chiede di estendere la perimetrazione delle aree edificabili al terreno di proprietà	respinta
22	22.12.2000	123	Iannucci Antonella	Si chiede di estendere la perimetrazione delle aree edificabili al terreno di proprietà	respinta
23	11.10.2001	124	Lepore Giovanni e Lepore Giulio	Si chiede di estendere la perimetrazione delle aree edificabili al terreno di proprietà	respinta
24	16.11.2001	125	Iannucci Alberto e Iannucci Armando	Si chiede di modificare le previsioni di piano riguardo alle aree destinate alle attività produttive in località Fontanelle	parzialmente accolta
25	28.03.2002	126	Maronta Massimo	Si chiede di estendere la perimetrazione delle aree edificabili al terreno di proprietà	respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

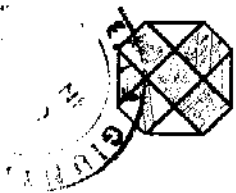
Si ritengono condivisibili le controdeduzioni comunali adottate con deliberazione consiliare n° 19 del 10/07/2002 subordinatamente alle prescrizioni e/o modifiche ed integrazioni da introdursi d'ufficio a seguito del presente parere e fatta eccezione per quanto di seguito riportato.

In particolare, tenuto conto che eventuali Osservazioni in contrasto con il presente parere, non si ritengono accoglibili in tutto o in parte, in difformità dalle controdeduzioni comunali, le seguenti Osservazioni:

numero Osservazione	motivazione
16	L'osservazione è accoglibile limitatamente all'area esterna alla fascia dei 150 metri dal corso d'acqua
23	Accoglibile limitatamente alla parte edificata
33	L'osservazione è accoglibile limitatamente all'area esterna alla fascia dei 150 metri dal corso d'acqua
43	Accoglibile limitatamente all'area già classificata in zona B di PRG
44	Accoglibile ad esclusione delle aree boscate
45 - 70	Accoglibili ad esclusione delle aree boscate
52	Non accoglibile in quanto interessata dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici
54	Non accoglibile in quanto interessata dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici
62	Accoglibile ad esclusione delle aree boscate, ripristinando le quantità volumetriche relative alle destinazioni residenziali e miste (rispettivamente 80% e 20%), così come originariamente previste dal Piano adottato.
17 - 49 - 65	Accoglibili ad esclusione delle aree boscate
71	Non accoglibile in quanto interessata dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici
72 - 105	Accoglibili ad esclusione delle aree boscate
84	Accoglibile ad esclusione delle aree boscate e quelle ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici
86	L'osservazione è accoglibile limitatamente all'area esterna alla fascia dei 150 metri dal corso d'acqua
97	L'osservazione è accoglibile limitatamente all'area esterna alla fascia dei 150 metri dal corso d'acqua
108	L'osservazione è accoglibile limitatamente all'area esterna alla fascia dei 150 metri dal corso d'acqua
114 punto K)	Vedi Osservazione 54
117	L'osservazione è accoglibile limitatamente all'area esterna alla fascia dei 150 metri dal corso d'acqua

Le Osservazioni pervenute direttamente alla Regione Lazio sono le seguenti:

N	DATA	PROT.	OGGETTO
1	13.02.2003	22719	Richiesta eliminazione piazza parcheggio denominata P9 Inserimento nell'ambito UNI/5: -insediamento abitativo a ridosso dell'edificato esistente -realizzazione parcheggio seminterrato -realizzazione asse viario secondo tracciato già previsto dal PRG del 1979
2	11.03.2003	37427	richiesta di estendere la destinazione di "nuclei isolati con accessibilità derivata"
3	02.04.2003	51457	Richiesta di considerare l'area come zona sottoposta a recupero e riordino urbanistico
4	15.12.2004	192165	Invio documentazione comprovante la trasmissione dell'Osservazione entro i termini di legge
5	15.04.2004	61165	Richiesta di individuare in modo chiaro il tracciato della viabilità e nuova definizione della viabilità ambito UNI/3
6	22.09.2004	162151	Richiesta di estendere la perimetrazione che individua le forme insediative
7	02032005	32522	Modifica prescrizioni riguardo alla viabilità pubblica e parcheggio nell'ambito UCC/1



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

L'Amministrazione Comunale, in sede di controdeduzioni, valuterà l'opportunità di esprimersi nel merito delle suddette Osservazioni, sulle quali, la Regione, esprimerà successivamente un proprio motivato parere.

Si sottolinea inoltre la necessità di ripubblicazione in libera visione gli atti inerenti le eventuali osservazioni accolte che si configurino quali varianti sostanziali al Piano originario.

Resta inteso che le previsioni urbanistiche contenute nel PRG, come adottato e successivamente controdedotto, nonché le osservazioni pervenute fuori termine all'A.C. e alla Regione, in contrasto con le prescrizioni di legge contenute nei pareri archeologico, in quello geologico e vegetazionale e idrogeologico, devono ritenersi stralciate e ricondotte all'originaria destinazione urbanistica.

Infine, le previsioni urbanistiche contenute nel PRG adottato ed introdotte in sede di accoglimento delle osservazioni comunali ma anche a seguito di osservazioni e istanze presentate fuori termine all'A.C. e/o alla Regione, riguardanti, secondo il precedente PRG, zone agricole con vincolo paesaggistico e con alto livello di tutela, dovranno essere ricondotte all'originaria destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 27bis comma 1 bis della L.R. 24/98.

L'A.C. in sede di controdeduzioni al voto regionale provvederà a tali verifiche.

Per quanto sopra considerato, il **Comitato Regionale per il Territorio** è del

PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Segni (RM), adottato con Delibera di C.C. n°24 del 29/05/1999, può ritenersi ammissibile e meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni sopra indicate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. n°765/67.

Devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente;

Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante "condono edilizio" definito ai sensi della legge 47/85 e s.m.i.

Il PRG in esame non costituisce in nessun caso legittimazione di edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e s.m.i.

f.to Il Segretario
arch. Lucio ZOPPINI

f.to Il Presidente
arch. Paolo RAVALDINI

