



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/04/2008

ADDI' 18/04/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
 CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTI
 COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
MONTINO	Esterino	Vice			
		Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Erano	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIEPI	Luigi	"
COPPETELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALLA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATI	Elisabetto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUZI

***** OMISSIS

ASSENTI: COSTA - DE ANGELIS - MANCINI - RODANO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 242

Oggetto:

Comune di Monte Porzio Catone (Rm). Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione Consiliare n. 29 del 04.08.2003. Approvazione.





242 18 APR 2008

lex

Oggetto: Comune di Monte Porzio Catone (Rm).
Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione Consiliare n. 29 del
04.08.2003.
Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;
VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e s.m.i.;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;
PREMESSO che il Comune di Monte Porzio Catone (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n. 173 del 07.10.1972;
VISTA la deliberazione consiliare n. 29 del 04.08.2003 con la quale il Comune di Monte Porzio Catone (Rm) ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del proprio territorio;
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate:

- n. 73 osservazioni nei termini, numerate da 1 a 73, n. 4 fuori termine, numerate da 74 a 77 e n. 7 integrazioni, numerate da 1 a 7 e spillate alle singole osservazioni, tutte esaminate dalla Commissione Urbanistica, in ordine alle quali il Consiglio Comunale ha espresso le proprie controdeduzioni con deliberazione n. 50 del 10.12.2004;
- n. 5 osservazioni, n. 1 istanza inerente una osservazione già presentata e n. 2 integrazioni, pervenute fuori termine e successivamente alla redazione del verbale conclusivo della Commissione Urbanistica, in merito alle quali il Consiglio Comunale ha espresso le proprie controdeduzioni con la citata deliberazione n. 50 del 10.12.2004;
- n. 12 ulteriori osservazioni tardive, di cui n. 11 controdedotte dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 08.06.2006 e n. 1 non esaminata in quanto pervenuta successivamente alla data della deliberazione medesima;

CHE direttamente alla Regione sono pervenute n. 13 osservazioni;
RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 130/2 reso nella seduta del 29.11.2007, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha



242 18 APR. 2008

ly

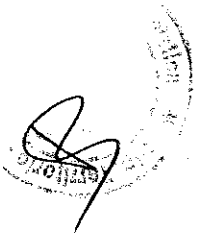
ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le raccomandazioni e le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 224250 del 13.12.2007 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Monte Porzio Catone (Rm) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 130/2 invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67, unitamente alle 13 osservazioni pervenute direttamente alla Regione ed all'unica osservazione non controdedotta dall'Amministrazione Comunale affinché la stessa provvedesse, in fase di controdeduzioni, ad un eventuale esame delle stesse;

VISTA la deliberazione consiliare n. 66 del 27.12.2007 con la quale il Comune di Monte Porzio Catone (Rm) ha ritenuto di *non formulare controdeduzione in merito alle raccomandazioni ed alle modifiche introdotte con il citato voto del C.R.p.T.* ed inoltre, di non controdedurre in ordine alle osservazioni trasmesse, per i motivi riportati nel dispositivo della deliberazione stessa;

VISTA la nota n. 3967 datata 19.12.2000 dell'Assessorato per le Politiche dell'Ambiente - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area 4/A e successiva nota di precisazione n. 51523 datata 20.03.2008 del Dipartimento Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli - Area Difesa del Suolo - con la quale è stato espresso parere favorevole alla Variante generale al P.R.G. di che trattasi, *con esclusione delle aree classificate nello studio di idoneità territoriale come "Aree stabili a sfavorevole attitudine all'edificabilità" e "Aree non edificabili" indicate nella Relazione Geologico-Tecnica Cap. 11 e nella Carta dell'idoneità territoriale tav7/a e tav.7/b, ed a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:*

- ◆ *siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico allegato all'istanza ed in particolare per le aree indicate nella Relazione Geologico-Tecnica Cap. 11 e nella Carta dell'idoneità territoriale Tav 7/a e Tav. 7/b come "Aree stabili a media attitudine all'edificabilità in relazione all'acclività dei versanti e alla potenzialità di esse al dissesto, "Aree stabili a media attitudine all'edificabilità in relazione alla presenza di depositi di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti, "Aree stabili ad edificabilità condizionata;*
- ◆ *sia estesa la zona presente a nord-est del territorio, già parzialmente esclusa nella carta dell'idoneità territoriale Tav 7/a ed evidenziata in azzurro nella Tav. 8/a "Zonizzazione", per la presenza di un impluvio e di scorrimento preferenziale delle acque meteoriche;*
- ◆ *sia lasciata un'adeguata distanza di sicurezza dai corsi d'acqua ai sensi del T.U. 523/1904 e L. 431/85 e comunque una fascia di rispetto adeguata tra i fossi presenti nel territorio comunale e le previsioni urbanistiche in particolare per le zone B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4, F1, F2, F3, H e comunque non inferiore a 10 metri;*
- ◆ *prima di ogni intervento edificatorio, sia eseguita una verifica idraulica con calcolo delle portate basate su tempi di ritorno di almeno 100 anni sull'impluvio e*



242 18 APR. 2008

ly

- sul fosso, parzialmente intubato, che dalla zona di Camaldoli scorre verso Campitelli e Tavolacci in direzione N-S già parzialmente esclusa nella carta dell'idoneità territoriale Tav 7/b ed evidenziata in azzurro nella Tav. 8/b - "Zonizzazione" per la presenza di un impluvio e di un fosso;
- ◆ prima di ogni intervento edificatorio, sia eseguita una verifica idraulica con calcolo delle portate basate su tempi di ritorno di almeno 100 anni sull'impluvio, parzialmente intubato, della zona Cappellette evidenziata in azzurro nella carta di "Zonizzazione" Tav 8/b;
 - ◆ sia mantenuta una fascia di rispetto dalle scarpate esistenti, calcolata in ottemperanza della Circolare Regionale n. 769 del 23/11/1982, pertanto sia mantenuta un'adeguata distanza di sicurezza, pari almeno all'altezza della scarpata, in tutte le aree segnate in rosso sulla carta "Zonizzazione" Tav. 8/b;
 - ◆ siano messe in atto, preventivamente ad ogni edificazione, opere di regimazione delle acque superficiali in quanto zone di impluvio, in particolare per le aree previste dal P.R.G. zona C2 (area verde nella carta "Zonizzazione" Tav. 8/b);
 - ◆ nell'area a monte della strada provinciale Monte Porzio-Montecompatri, area evidenziata in rosso nella carta "Zonizzazione" Tav. 8/b, sia vietata ogni ulteriore edificazione o sbancamento in considerazione dell'alta acclività del versante; interventi di manutenzione siano opportunamente valutati e progettati previa analisi di stabilità del pendio redatta da un geologo abilitato;
 - ◆ sia verificata puntualmente prima di ogni intervento, anche di manutenzione, la presenza di cavità sotterranee, anche disposte su più livelli, ed in caso di rinvenimento sia presentato un idoneo piano di studio finalizzato alla verifica di stabilità statica delle pareti e delle volte, e, solo successivamente eventuali progetti di bonifica e alla stabilizzazione delle stesse;
 - ◆ Siano salvaguardate per quanto possibile, tutte le specie arboree presenti, inserendole nel sistema di verde urbano;
 - ◆ Nella fascia boscata presente lungo il fosso limitrofo al "Collegio Nazionale" dovrà essere salvaguardata tutta la vegetazione arborea ed arbustiva che protegge i versanti del fosso che risultano fortemente acclivi (...)
- (...) inoltre si prescrive:
- che in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del Piano regolatore generale (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, ecc) ed in fase esecutiva, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici intesi ad accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati corredando i relativi progetti di esauriente documentazione geomeccanica e di dettagliate relazioni, concernenti in particolare il rischio geomorfologico e sismico;
 - che nelle zone ad accentuata acclività si dovrà evitare l'esecuzione di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e qualora ciò non fosse possibile i tagli di terreno dovranno essere adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento opportunamente drenate poste a conveniente distanza dalle



242 18 APR. 2008 *As*

- strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate oppure ciò avvenga mediante la creazione di gradonature o la bonifica e stabilizzazione delle aree a maggiore rischio di instabilità;*
- che siano accertate le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche e mantenute fasce di rispetto lungo gli allineamenti delle principali linee tettoniche. Inoltre le fondazioni dei singoli edifici dovranno insistere su un unico litotipo e laddove siano presenti esili coperture argillose o di altro materiale esse dovranno essere completamente asportate;*
 - che la realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;*
 - che sia verificato per tutte le costruzioni presenti nella variante lo stato fondazionale e le modalità costruttive e se necessario devono essere eseguite quelle opere atte a renderlo conforme alle attuali norme tecniche in aree sismiche;*
 - che ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni del D.M. 11/03/1988, del D.M. 16/01/1996 e delle circolari regionali n°3317 del 29/10/80 - n° 2950 del 11/09/82 - n° 769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali;*
- La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti.*

VISTA la nota n. 84743 del 25.05.2004 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 08 Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. n°2649/99, alla previsione urbanistica relativa alla Variante Generale al PRG del comune di Monte Porzio Catone, *a condizione che si rispettino le prescrizioni tecniche, riportate nel precedente parere della Regione Lazio (con nota n° 3967 del 19.12.2000), con particolare riguardo alle aree evidenziate con il colore rosso e azzurro delle Tav. 8a e 8b della Precedente zonizzazione, e le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:*

- Non si autorizzano nuovi interventi edificatori nelle aree classificate come "Aree non edificabili" della Carta di Idoneità territoriale, indicate nella relazione Geologico-Tecnica e nella Carta dell'idoneità territoriale tav7/a e tav.7/b, allegati alla zonizzazione presentata con nota n°2088 del 18.02.1998;*
- La zonizzazione progettuale dovrà tenere conto delle prescrizioni tecniche indicate nelle Norme del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Tevere;*
- Per tutte le aree dovranno essere rispettate le prescrizioni ai sensi dell'art. 13 della legge 2/2/74 n°64 espresse con nota Prot. n°2704 del gennaio 1990 e ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e rispettare le normative tecniche sismiche.*

VISTA la nota n. 164298 del 09.12.2005 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi, ha ritenuto che la proposta urbanistica in argomento, per quanto di competenza, possa



proseguire il suo iter amministrativo, con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/2005, qualora i terreni interessati da diverse destinazioni urbanistiche dovessero risultare, da atti definitivi, gravati da uso civico;

VISTA la nota n. 1182/03 del 13.04.2006, con la quale l'Azienda U.S.L. Roma H – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Distretto H1 Frascati ha espresso *parere favorevole a condizione che:*

- *Siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici in modo che il depuratore non arrechi al vicinato fastidio alcuno con l'emissione di rumori o odori molesti;*
- *Le condotte fognarie siano realizzate nel rispetto del D.L.vo 152/99 e s.m. e del D.I.M. 4.2.77 allegato 4, in modo comunque che le canalizzazioni fognarie devono sempre essere tenute distanti e al di sotto delle condotte di acque potabile;*
- *L'approvvigionamento idrico sia assicurato tramite acquedotto pubblico;*
- *Sia rispettato quanto previsto dalla normativa vigente in tema di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e D.M. 236/89),*
- *Siano soggette a vincolo di inedificabilità le zone di rispetto così come individuate da specifiche disposizioni di legge (cimiteriale, depuratori, idrogeologico etc...)*

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 130/2 del 29.11.2007 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Generale al Piano Regolatore Generale adottata dal Comune di Monte Porzio Catone con deliberazione consiliare n. 29 del 04.08.2003, secondo le raccomandazioni e le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 130/2 del 29.11.2007, 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 riportato nell'allegato A del presente provvedimento.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B 05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 29 del 04.08.2003:

- | | | |
|----------|--|---------|
| - Tav 1a | Tavola dei vincoli | 1:4.000 |
| - Tav 1b | Tavola dei vincoli | 1:4.000 |
| - Tav 2a | Carta di uso del suolo e della zonizzazione agricola | 1:4.000 |





242 18 APR. 2008. *lm*

- Tav 2b	Carta di uso del suolo e della zonizzazione agricola	1:4.000
- Tav 3a	Carta geologica	1:4.000
- Tav 3b	Carta geologica	1:4.000
- Tav 4a	Principali vie di comunicazione ed infrastrutture	1:4.000
- Tav 4b	Principali vie di comunicazione ed infrastrutture	1:4.000
- Tav 5a	Ridefinizione delle zone omogenee di variante D.M. 1444/68	1:4.000
- Tav 5b	Ridefinizione delle zone omogenee di variante D.M. 1444/68	1:4.000
- Tav 6a	Aree edificate e residue del P.R.G.	1:4.000
- Tav 6b	Aree edificate e residue del P.R.G.	1:4.000
- Tav 7a	Zonizzazione	1:4.000
- Tav 7b	Zonizzazione	1:4.000
- Relazione		
- Norme tecniche di attuazione		

e negli elaborati nn. 07/a e 07/b allegati al parere n. 3967/2000 e nn. 08/a e 08/b allegati al parere n. 84743/2004.

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

2 MAG. 2008





REGIONE LAZIO

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

Il Dirigente dell'Area 2B.05
(Arch. Francescopaolo Larito)

Handwritten signature



ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 130/2, del 29 Novembre 2007.

Relatore:
ing. Leandro Cigarini

ALLEG. alla DELIB. N. 242
DEL 18 APR 2008

Oggetto: Comune di MONTE PORZIO CATONE (RM) - Variante Generale al Piano Regolatore Generale - adottato con delibera del C.C. n. 29 del 04/08/2003, trasmesso alla Regione Lazio in data 24/05/2005 prot. n.81813.

IL COMITATO

PREMESSO

Il Piano Regolatore del Comune di Monte Porzio Catone è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 23/05/2005, ed assunta al protocollo con n.81813 del 24/05/2005.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dalla competente Area Amministrativa di Supporto, che ha trasmesso la variante all'Area 2B5 per il seguito di competenza in data 30/12/2005.

Il Comune di Monte Porzio Catone, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n.173 del 10/10/1972 e successiva variante approvata con D.G.R. n.1493 del 03/03/1993, ha adottato con D.C.C. n. 29 del 04/08/2003, la variante generale del P.R.G. oggetto della presente istruttoria.

Avverso il suddetto Piano sono state presentate n.73 (settantatre) osservazioni nei termini e n.4 (quattro) fuori termine, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n.50 del 10/12/2004.

Il Comune di Monte Porzio Catone con nota n. 20595 del 20/12/2005, pervenuta a questa Direzione in data 20/12/2005 ha integrato la documentazione tecnica.



REGIONE LAZIO

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

- Tav 6a Arce edificate e residue del P.R.G. 1:4.000
 - Tav 6b Aree edificate e residue del P.R.G. 1:4.000
 - Tav 7a Zonizzazione 1:4.000
 - Tav 7b Zonizzazione 1:4.000
 - Relazione
 - Norme tecniche di attuazione
-
- ulteriori osservazioni tardive, da n.1 a n.11;
 - D.C.C. n.43 del 08/06/2006 avente ad oggetto: "Controdeduzioni alle osservazioni tardive in merito alla variante generale al P.R.G.";
 - una osservazione tardiva pervenuta dopo la deliberazione di controdeduzioni n.43/06.

PARERI ACQUISITI

Parere ai sensi dell'art. 13 della L. n 64/74 espresso dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile della Regione Lazio, in data 19/12/2000, n. 3967 e successivo parere reso ai sensi dell'art 89 del D.P.R. n.380/2001 dal Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile prot. n. 084743 del 25/05/2004, in merito alla natura geomorfologica dei luoghi.

Nulla Osta ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. n.6/2005 espresso dal Dipartimento Economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura della Regione Lazio, in data 09/12/2005, n.164298/06, in merito ai terreni gravati da Usi Civici.

Parere igienico sanitario espresso dalla Azienda U.S.L. Roma H in data 13/04/2006 n. 1182/03.

ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI

Attestazione del responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio del Comune di Monte Porzio Catone in merito alla presenza di Usi Civici nel territorio comunale, prot. n. 8453 del 20/05/2005.

Attestazione rilasciata dal Comune, in data 24/05/2006 con prot.n. 7800, relativa alla assenza di nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 e di abusivismo diffuso ai sensi della L.47/85.

DATI GENERALI E DIMENSIONAMENTO



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Il Comune di Monte Porzio Catone si sviluppa in un territorio di natura prevalentemente collinare sorgendo su una falda del Vulcano Laziale, a sud est di Roma, dolcemente degradante verso l'agro romano e confinante con i Comuni di Roma, Montecompatri, Grottaferrata e Frascati.

Il Comune è raggiungibile attraverso la strada statale 216 Maremmana, la strada provinciale di collegamento Frascati Colonna e l'autostrada A1.

La struttura insediativa originaria è costituita dal Centro Storico, che trae origine dalla città di epoca romana di Tusculum, sorto sulla cresta craterica a quota 450 m. La zona ha successivamente conosciuto un notevole relativo accrescimento ed è stata sottoposta a sistemazione urbanistica durante il secolo XVI. Lo sviluppo successivo ha prodotto la differenziazione dell'uso del territorio producendo la differenziazione tra la fascia nord a maggior vocazione abitativa a scarsa densità, la zona intermedia ove è insediato il centro storico e la fascia sud a maggior vocazione agricola.

Il centro storico presenta apprezzabili caratteristiche architettoniche in buono stato di conservazione dovuto ad interventi più e meno recenti di restauro.

L'estensione del territorio comunale è di 936 Ha.

Nel territorio comunale risulta insediata una popolazione legale, fissata con D.P.C.M. 02/04/2003 di 8.221 residenti (dati Censimento Generale 1991).

I dati provvisori del censimento 2001 indicano una densità territoriale pari a 851 ab/KMq e la presenza di 2.674 famiglie con una composizione media di 2,82 componenti per famiglia. Il patrimonio edilizio risulta pari a 2.796 abitazioni, delle quali, 2.673, risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente.

Il progetto di variante utilizza i dati anagrafici al 2001 che stabilisce la popolazione residente in 8.279 abitanti.

L'andamento demografico risulta in crescita al ritmo medio, nel quinquennio 1997 - 2001, di circa lo 0,6 % annuo.

Il progetto evidenzia e individua nel fenomeno della coabitazione il principale alimento del fabbisogno abitativo.

Il fabbisogno edilizio decennale risulta stimato in 2.963 nuovi abitanti.

Il fabbisogno così stimato include gli abitanti pregressi insediabili nei piani attuativi già approvati ed in corso di esecuzione, pari a 754 abitanti, gli abitanti insediabili nelle aree residue non ancora attuate in base alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale e variamente distribuite nelle relative zone B e C, pari a 1.578 abitanti, e gli abitanti insediabili nelle aree di espansione di nuova proposizione, pari a 631 abitanti.

Considerato l'andamento demografico della popolazione residente e la previsione di sviluppo, che tenga in conto anche la necessità di previsione di insediamenti turistici,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

la valutazione risulta conforme al dettato della Legge Regionale 12/06/1975 n.72 e conduce ad una stima definitiva nel decennio di 11.242 abitanti.

La previsione del vigente P.R.G. stimava una volumetria complessiva residenziale di 1.778.000 mc dei quali 279.435 mc risultano ancora da realizzare e sono concentrati, dopo l'approvazione della variante al P.R.G. definita "Variante n.8" nella porzione di territorio comunale posta a valle della strada Statale 216 Maremmana III inferiore.

La Variante in esame prevede, per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale, 296.256 mc da edificare, che derivano per 157.744 mc dalla riconferma di quota parte dei 279.435 mc ancora disponibili nelle previsioni del vigente P.R.G., per 75.400 mq dai programmi edilizi già approvati, e per 63.112 mc di nuova proposizione con l'intenzione di procedere ad un parziale riequilibrio tra aree disponibili per interventi di edilizia pubblica nei confronti di quella privata.

Le aree destinate alla residenza derivanti dalla riconferma delle previsioni del P.R.G. vigente sono individuabili nelle sottozone B2 "edificate e di completamento", nelle sottozone C1 "espansione in corso di attuazione" e nelle sottozone C2 "espansione di nuovo impianto".

Le aree destinate alla residenza di nuova previsione sono individuate nella sottozona C3 "espansione per l'edilizia residenziale pubblica".

La dotazione abitativa unitaria per i nuovi insediati è stata fissata in 100 mc/ab.

Ai fini della determinazione degli standards urbanistici è stato verificato che la dotazione attuale risulta insoddisfacente a causa di una loro carenza generalizzata e pertanto si prevede il loro adeguamento. Le aree attualmente destinate a standards sono complessivamente pari a 142.136 mq e quelle di nuova proposizione in sede di variante sono 213.985 mq così per complessivi 356.921 mq. Le aree destinate a standards sono localizzate in zone F, classificate come aree per servizi e attrezzature pubbliche e private, e sono ripartite, nel rispetto del D.M. 1444/68, come segue:

- | | | |
|--|------------|------------------------------|
| - lett. a) art. 3 D.M. n.1444/68 <u>aree per l'istruzione</u> | 52.397 mq | (di cui 36.573 mq esistenti) |
| - lett. b) art. 3 D.M. n.1444/68 <u>attrezzature di interesse comune</u> | 61.436 mq | (di cui 16.086 mq esistenti) |
| - lett. c) art. 3 D.M. n.1444/68 <u>verde pubblico</u> | 202.919 mq | (di cui 72.387 mq esistenti) |
| - lett. d) art. 3 D.M. n.1444/68 <u>parcheggi P</u> | 39.369 mq | (di cui 17.090 mq esistenti) |

totale 356.921 mq



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Oltre a ciò, la variante prevede:
- aree di antico insediamento di interesse culturale ed ambientale, definite come zone A (A-CS e A-ES);
 - aree completamente edificate, definite come sottozone B1 sature;
 - aree da destinare prevalentemente ad attività produttive, definite come zone D (D1, D2, D3 e D4);
 - la utilizzazione del territorio agricolo sulla base della previsione di una zona E ulteriormente suddivisa ai sensi della L.R. 38/99 (E1 e E2);
 - aree per servizi privati, attrezzature turistico ricettive – sportive e ricreative, verde privato, definite come zone H (H1, H2, H3 e H4)
 - aree di tutela del patrimonio archeologico e naturalistico, definite come zone T_A;
 - un testo di norme tecniche di attuazione composto da 24 articoli.

VIABILITÀ ED INFRASTRUTTURE

Il territorio comunale è attraversato, a nord, dalla linea ferroviaria Roma Napoli.

La viabilità principale esistente, di categoria sovracomunale, si dispone lungo le direttrici est ovest e nord sud, suddividendo idealmente il territorio in settori. Si riconoscono, da nord a sud, la Autostrada A2 Roma Napoli, la strada provinciale Frascati Colonna, la strada statale n.216 Maremmana III superiore, la strada provinciale per Frascati e Grottaferrata. Si riconoscono, da est a ovest, la strada provinciale Via Fontana Candida, la strada provinciale Via di Torricella.

La nuova viabilità prevede la realizzazione di:

- una strada di uso locale a servizio delle nuove aree di espansione comprese tra la SP Frascati Colonna e le zone adiacenti al centro storico ad ovest di questo, e, in prossimità di questa, dell'adeguamento e completamento di Via di Torricella;
- una strada di uso locale come svincolo in prossimità dell'incrocio tra Via di Torricella e la strada provinciale Frascati e Colonna;
- una strada di uso locale tra la strada provinciale Frascati e Colonna e le zone D e B poste ad est del centro abitato.

Sono operativi sul territorio due depuratori comunali delle acque reflue, in località Colle Pisano e in località Sonnino.

VINCOLI

Tutela paesistica ambientale: il territorio comunale di Monte Porzio Catone risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, ex L. n. 1497/42, in virtù



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

del D.M. 02/04/1954 e successivo D.M. 22/05/1985 relativi al “comprensorio dei Colli Tuscolani.

Il territorio risulta ricompreso nell’ambito del P.T.P. n. 9, approvato dalla L.R. n. 24/98, pertanto, le relative valutazioni di conformità e compatibilità verranno effettuate nei successivi considerato sulla base di un esame comparativo più dettagliato effettuato tra le aree classificate dal P.T.P. medesimo e la normativa che le disciplina e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi.

Parte del territorio comunale è ricompresa nell’Area Protetta dei Castelli Romani istituita con L.R. 13/01/1984.

Usi civici: il Comune di Monte Porzio Catone ha ottenuto il prescritto parere ai sensi dell’art. 2 della L.R. n. 1/86 espresso dalla Regione Lazio, Dip. Economico ed Occupazionale Dir. Reg. Agricoltura, con nota n.164298/06 del 09/12/2005, acquisito da questa Direzione in data 22/12/2005 prot. n. 230359. Il parere è favorevole riguardo alla variante al P.R.G. in esame, in quanto non sono previste utilizzazioni del territorio contrastanti con l’esercizio del diritto di uso civico, con la prescrizione di procedere alla affrancazione del gravame mediante l’applicazione della normativa prevista dalla L.R. n. 6/2005, qualora terreni interessati da diverse destinazioni urbanistiche dovessero risultare, da atti definitivi, gravati da uso civico.

Aree di interesse archeologico: si rileva che non è stato in questa fase acquisito alcun parere circa la presenza di aree di interesse archeologico nelle aree oggetto di variante.

Si riscontra la presenza di numerose aree non vincolate da DD.MM. ex legge n.1089/39, altre sottoposte a specifico vincolo, ubicate in maniera diffusa sul territorio.

In particolare si rimarcano le presenze archeologiche quali il Tuscolo, l’Eremo di Camaldoli, il Parco Borghese e la Villa Mandragone.

Gli interventi di qualsiasi tipo ricadenti in area sottoposta a tutela archeologica saranno sottoposti a preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica.

Area protetta regionale “Parco dei Castelli Romani”: si rileva che non è stato in questa fase acquisito alcun parere circa la previsione di variante disposta su aree ricadenti all’interno del Parco suburbano istituito con L.R. 13/01/1984 n. 2 e ss.mm.ii..

Si riscontra che l’area del Parco interessa la porzione sud-ovest del territorio comunale a valle della SS. Maremmana. All’interno del Parco la variante individua essenzialmente territori a classificazione agricola. Qualunque intervento in tale aree sarà subordinato all’ottenimento dei previsti preventivi pareri favorevoli.

ASPETTI GEOMORFOLOGICI

Essendo il Comune di Monte Porzio Catone classificato tra i Comuni sismici, ai sensi della D.G.R. n.766/03, in “zona 2”, la Regione Lazio Dip. Del territorio, Dir. Reg.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Ambiente e Protezione Civile, Area 08 Difesa del Suolo, con provvedimento emesso in data 25/05/2004, prot. n.084743, che integra precedente parere ai soli fini dell'art.13 della Legge n. 64/74, ha espresso parere favorevole riguardo alla Variante generale di P.R.G. in esame subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere. Il citato parere costituisce parte integrante della presente istruttoria.

Si considerano valide e si confermano, per quanto di competenza, le prescrizioni tecniche contenute nel citato parere e che riguardano la inedificabilità delle aree non idonee per limitazioni geomorfologiche, prescindendo dalle considerazioni urbanistiche contenute nella presente relazione e dalle classificazioni proposte in variante o confermate rispetto al vigente Piano.

Per quanto attiene l'assetto idrogeologico del territorio, la pianificazione, come i successivi interventi attuativi devono essere adeguati alle norme tecniche del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Tevere.

Si rileva che allo stato della pianificazione territoriale del bacino, di cui al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI ambito di bacino del Tevere), non si evidenziano aree di rischio idraulico e di rischio frane nel territorio comunale.

OBIETTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. propone:

lo sviluppo del territorio con il mantenimento e la tutela delle vocazioni naturali ed antropiche consolidate dello stesso individuando tre fasce con caratteristiche tra loro differenti. La fascia a sud della statale Maremmana, con prevalente vocazione agricola, in cui si propone la tutela ambientale ed archeologica. La fascia a nord della autostrada, anch'essa a prevalente vocazione agricola, in cui si propone la tutela agricola pregiata. La fascia compresa tra la statale Maremmana e la ferrovia, a vocazione residenziale e di servizio, ulteriormente distinta nella porzione ovest in cui si propone la definizione ed il completamento dei servizi richiesti con interventi puntuali, e la porzione est in cui si propone lo sviluppo e l'espansione.

La individuazione delle pregresse esigenze di servizi nel territorio già edificato con proposta di riqualificazione urbana.

La individuazione delle aree adatte ad accogliere l'espansione residenziale con l'intendimento di fornire la possibilità di ridimensionamento della carenza di edilizia residenziale pubblica.

La salvaguardia delle pertinenze degli antichi casali, valorizzate spesso da presenze di pregio archeologico, con la classificazione di verde privato vincolato.

La individuazione di aree da destinare ad attività produttive in base alle richieste provenienti dagli imprenditori già operanti nel territorio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La individuazione di ampie porzioni di territorio da destinare a verde ed attrezzature per il tempo libero e lo sport che siano al servizio dei residenti attuali e futuri, riconoscendo a tal fine anche la possibilità di integrazione delle aree boschive montane in base ad interventi unitari che dovranno, comunque, considerare la particolarità dei luoghi.

CONSIDERATO

Il Piano Regolatore Generale in esame appare nel suo complesso redatto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica ma comunque bisognevole di alcuni obbligatorî specifici adeguamenti e modifiche come di seguito precisato.

In merito al dimensionamento del fabbisogno residenziale si rileva che a fronte di una popolazione residente di 8.279 abitanti (censimento 2001) il P.R.G. propone una espansione corrispondente ad un incremento decennale di 2.963 nuovi insediati, così per complessivi 11.242 abitanti futuri, che risultano così suddivisi:

- a) abitanti anagrafici al 2001: n. 8.279
- b) abitanti insediabili in P.d.L. già previsti nel vigente P.R.G. ed in esecuzione: n. 754
- c) abitanti insediabili in aree residenziali residue del vigente P.R.G. e confermate in variante: n. 1.578
- d) abitanti insediabili in aree di espansione di nuova proposizione (Zona C3): n. 631

- totale abitanti insediabili: n. 2.963

- abitanti totali: n. 11.242

La variante al P.R.G. conferma, pertanto, la attuazione dei piani di lottizzazione già convenzionati (b), l'impegno residuo di 198.824 mq di territorio (c) e impegna nuove porzioni di territorio, per la realizzazione di nuovi 296.300 mc, in base ad una dotazione unitaria di 100 mc/ab.

Tale previsione appare plausibile, considerati le dimensioni del Comune, il suo andamento demografico tendenziale, gli obiettivi dichiarati, l'inclusione nel computo della residua disponibilità residenziale del vigente P.R.G., e quindi ammissibile in virtù dei dettami della L.R. n. 72/75.

La previsione residenziale si articola, oltre che nel centro storico classificato come Zona A, in zone di completamento classificate come zone B, in zone di espansione classificate come C.



REGIONE LAZIO

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

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il la variante al P.R.G. articola il territorio in Zone e Sottozone che consentono interventi di varia natura, come di seguito riportato a titolo indicativo:

- Zone Residenziali

Zona A disciplinata dall'art.13 delle N.T.A. suddivisa in:

“Sottozona A-CS Centro storico”, comprendente il nucleo del centro storico e delle sue immediate adiacenze. In tale zona gli interventi sono limitati alla manutenzione al restauro ed al risanamento conservativo, sino alla approvazione di piano particolareggiato o altro strumento attuativo da estendersi alla intera zona.

“Sottozona A-ES edifici”, comprendente edifici e complessi isolati di notevole valore storico ed artistico, sottoponibili solo ad interventi di conservazione del patrimonio, con la previsione della possibilità del loro utilizzo come musei.

Zona B disciplinata dall'art.14 delle N.T.A. suddivisa in:

“Sottozona B1 edificate sature”, comprendente aree completamente edificate in cui è consentito l'intervento diretto fino alla ristrutturazione con previsione di demolizione e pari ricostruzione.

“Sottozona B2 edificate di completamento”

“sottozona B2A” ubicate a Nord della S.S. 216

“sottozona B2B” ubicate a Sud della S.S. 216
nelle quali è consentito l'intervento diretto con $h_{max} = 7,50$ m e $I_f = 0,80$ mc/mq per la B2A e $I_f = 0,60$ mc/mq per la B2B;

“sottozona B2C” ubicate a valle di Via Costagrande
nella quale è consentito l'intervento diretto con $h_{max} = 7,50$ m e $I_f = 2,20$ mc/mq;

“sottozona B2D” ubicate alle pendici del Centro Storico
nella quale è consentito l'intervento diretto con $h_{max} = 10,50$ m e $I_f = 3,20$ mc/mq con possibilità di edificazione a filo stradale in base agli allineamenti stabiliti. Limitatamente alla ristrutturazione degli edifici esistenti, è consentita la demolizione e la pari ricostruzione anche se il volume preesistente supera quanto derivante dall'applicazione dell'indice di zona.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Zona C disciplinata dall'art.15 delle N.T.A. suddivisa in:

“Sottozona C1 espansione in corso di attuazione”, comprendente aree, derivanti dalle vigenti previsioni di P.R.G., già dotate di strumento attuativo approvato che continua a mantenere la sua efficacia, con possibilità di rinnovo, per le parti non attuate, con il mantenimento dei parametri edificatori e localizzazione di spazi pubblici previsti nel piano eventualmente scaduto.

“Sottozona C2 espansione di nuovo impianto”, comprendente le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, la cui attuazione è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati o lottizzazione convenzionata con IFT = 0,80 mc/mq e hmax = 7,50 m e previsione di 24 mq/ab di superficie da destinare a standards suddivisi tra parcheggi (9 mq/ab) e verde pubblico (15 mq/ab).

“Sottozona C3 edilizia residenziale pubblica”, comprendente le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, la cui attuazione è subordinata alla approvazione di piano di zona ex Legge n.167/62 con IFT = 1,20 mc/mq e hmax = 10,50 m e previsione di 24 mq/ab di superficie da destinare a standards suddivisi tra parcheggi (9 mq/ab) e verde pubblico (15 mq/ab).

– **Zone Produttive**

Zona D disciplinata dall'art.16 delle N.T.A. suddivisa in:

“Sottozona D1 produttive esistenti e di completamento”, comprendente le aree già parzialmente utilizzate per attività produttive, sottoposte per le modeste dimensioni ad intervento diretto con lotto minimo di 1 ha o intera superficie se inferiore, hmax = 7,50 e rapp. copertura max.30%.

“Sottozona D2 artigianale di nuovo impianto”, comprendente le aree destinate alla costruzione di manufatti destinati ai processi di lavorazione del settore artigianale ed ai servizi connessi, sottoposte a strumento urbanistico attuativo con UT = 0,40 mq/mq, hmax = 7,50 m con lotto minimo di 2.000 mq.

“Sottozona D3 attività direzionali commerciali e parcheggi”, comprendente le aree destinate alle attrezzature per attività direzionali sia pubbliche che private, commerciali e parcheggi pubblici con esclusione di attrezzature ricettive e residenze, sottoposte a strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comprensorio con IFF = 5,00 mc/mq, hmax = 10,50 m.

“Sottozona D4 trasformazione e lavorazione del prodotto agricolo”, comprendente le aree destinate alle attrezzature per la trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli locali e dei servizi connessi quali uffici, magazzini, depositi, abitazione e servizi del personale, sottoposte ad intervento diretto con progetto unitario con rapporto di copertura max 15%, hmax = 7m.



REGIONE LAZIO

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

Zone Agricole

Zona E disciplinata dall'art.17 delle N.T.A. suddivisa, in virtù della L.R. 22/12/1999 n.38 e ss.mm.ii., in:

“Sottozona E1 aree boscate o da rimboschire”:

“sottozona E1A boschivo montana di tipo A”, comprendente aree parzialmente alberate e cespugliate non compromesse, nelle quali, oltre alle opere di bonifica, di difesa dal fuoco, di sistemazione idrogeologica, per l'esercizio agro-silvo-pastorali senza alterazioni permanenti nel rispetto della L.R. n.36/97, di recupero degli edifici esistenti, con divieto di demolizione e ricostruzione anche parziale e senza possibilità di incrementi volumetrici e di superficie o modifiche prospettiche, è consentita la nuova edificazione di pertinenze agricole su lotto minimo di 100.000 mq con IFT = 0,001 mc/mq e Hmax = 4,50 m.

“sottozona E2B boschivo montana di tipo B”, comprendente aree boscate non compromesse ad alto valore paesistico, nelle quali sono consentite le opere di cui alla sottozona E1A ed esclusione di nuova edificazione. Sono inoltre ammesse le opere di valorizzazione turistica ambientale ed archologica di utilizzo pubblico attraverso un piano di utilizzazione esteso a non meno di mq 100.000 che preveda strutture lignee non permanentemente infisse al suolo con h max = 3,50 m.

“Sottozona E2 aree agricole con produzione agricola tipica o specializzata”

“sottozona E2A aree caratterizzate da una produzione agricola tipica”, comprendente le zone a vocazione agricola in cui l'edificazione è strettamente connessa alla attività svolta secondo i dettami della L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii. con un rapporto di superficie massimo di 0,005 mq/mq, h max = 6,40.

Sono state individuate, per tale sottozona le unità aziendali minime ed ottimali, in funzione della prevalente copertura dei suoli, variando, corrispondentemente, da 2,21 ha e 4,42 ha per “piante legnose agrarie” a 17,55 ha e 35,11 ha per “seminativi estensivi e pascoli naturali”.

“sottozona E2B aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata” comprendente le aree di pregio paesistico ambientale ove si intendono conservare e valorizzare i caratteri tradizionali dell'agricoltura. Sono riconfermate le unità aziendali, come precedentemente descritte, e sono consentiti interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum del 10% del volume residenziale per adeguamenti igienico sanitari. Sono consentite nuove costruzioni su lotto minimo di 2,21 ha con rapporto di superficie max di 0,00407 mq/mq e h max = 3,50 m su piano singolo fuori terra.

Zone di uso pubblico

Sono disciplinate dall'art.18 delle N.T.A. e comprendono le seguenti zone a destinazione specifica:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Zona F

“Sottozona F1 attrezzature pubbliche e d’uso pubblico di interesse locale”, comprendente le aree, indicate nella tavola di zonizzazione con simbologia specifica per ogni tipologia di intervento, destinate alla realizzazione di impianti, attrezzature e relative attività accessorie, aventi le caratteristiche di urbanizzazioni secondarie. L’edificazione deve avvenire con IFT = 2,00 mc/mq, hmax = 7,50 m.

“Sottozona F2 attrezzature pubbliche e d’uso pubblico di interesse generale ” comprendente le aree ove risultano già esistenti attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono consentiti solo interventi sulle costruzioni esistenti.

“Sottozona F3 verde pubblico attrezzato” comprendente le aree per la realizzazione o la conservazione di giardini e parchi pubblici nelle quali gli interventi dovranno essere stabiliti da un piano di utilizzazione che indichi la destinazione specifica e le attrezzature. Sono consentiti piccoli manufatti per la gestione delle attività ricreative. È consentito l’utilizzo per gli stessi fini derivanti dalla destinazione da parte del privato proprietario nelle more della definizione dell’esproprio previa convenzione con il Comune e limitatamente al 30% dell’area. Le aree boscate non sono modificabili.

“Sottozona F4 verde pubblico territoriale” comprendente le aree destinate esclusivamente ad utilizzazione per attività pubbliche per il tempo libero con la sola ammissione di chioschi fontane e aree di sosta compatibili con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi. Le aree boscate non sono modificabili.

– Zone private di servizio, attrezzature ricettive e verde privato

Sono disciplinate dall’art.19 delle N.T.A. e comprendono le seguenti zone a destinazione specifica:

Zona H

“Sottozone H1 servizi privati e attrezzature turistico ricettive”:

“sottozona H1A – direzionale e turistico ricettiva”, comprendente le aree destinate alla realizzazione, previo progetto unitario, di attrezzature ad uso direzionale destinati a “sedi di società ed istituti di credito ed assicurazione e poliambulatori medici”, nonché ad uso turistico ricettivo destinati ad “alberghi, pensioni, motel e case di riposo e per ferie”, con IFT = 0,80 mc/mq, hmax = 7,50 m, Rc = 1/5 con previsione di parcheggi privati per 1mq/10mc e di spazi pubblici, di cui la metà parcheggi, per 0,8mq/mq di sup. utile;

“sottozona H1B – turistico ricettive complementari”, comprendente le aree destinate alla realizzazione, previo progetto unitario, di attrezzature complementari alle attività turistiche destinati a “pensioni, campeggi, villaggi turistici, ostelli per la gioventù, bed & breakfast, attrezzature per attività silvo pastorale”, con IFT = 0,40 mc/mq, hmax = 6,40 m, Rc = 1/10 con previsione di parcheggi privati per 1mq/10mc e di spazi pubblici, di cui la metà parcheggi, per 0,8mq/mq di sup. utile;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

“sottozona H1C servizi privati”, comprendente le aree destinate alla realizzazione, con intervento diretto, di attrezzature ad uso direzionale destinati a “scuole, case di cura, case per anziani, centri di riabilitazione, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, la cultura, comunità alloggio e centri socio riabilitativi per portatori di handicap”, con IFT = 0,40 mc/mq, hmax = 7,50 m, Rc = 1/10 con previsione di parcheggi privati per 1mq/10mc e di spazi pubblici, di cui la metà parcheggi, per 0,8mq/mq di sup. utile;

“sottozona H1E – commerciale florovivaistica” comprendente le aree destinate alla realizzazione, previo progetto unitario, di attrezzature per la esposizione, la conservazione e la commercializzazione di prodotti florovivaistici, nonché per attività speciali di botanica sperimentale, con IFF = 0,80 mc/mq, hmax = 7,50 m, Rc = 1/5 con previsione di parcheggi privati per 1mq/10mc e di spazi pubblici, di cui la metà parcheggi, per 0,8mq/mq di sup. utile;

“Sottozona H2 attrezzature sportive e ricreative private di tipo A”, comprendente le aree già destinate alle attrezzature private esistenti, con possibilità di ristrutturazione senza aumento di cubatura e possibilità di trasformazione della attuale utilizzazione in attrezzature di servizio allo sport;

“Sottozona H3 attrezzature sportive e ricreative private di tipo B”, comprendente le aree destinate alla realizzazione, previo progetto unitario, di nuovi impianti sportivi privati con hmax = 6,50 m derogabile e Rc = 1/10, nonché attrezzature per attività ricreative, culturali, rappresentative, turistiche e per il tempo libero con IFF = 1,00 mc/mq, hmax = 6,50 m, con previsione di parcheggi ad uso pubblico per 1mq/10mc. Sono inoltre consentite le ristrutturazioni con trasformazione degli edifici esistenti in servizi per le attività sportive, la installazione stagionale di strutture precarie nonché la costruzione di residenze per custode fino ad un max di 100 mq e hmax = 3,50 m.

“Sottozona H4 verde privato vincolato”, comprendente aree di particolare interesse paesaggistico di pertinenza di edifici storici esistenti con possibilità di risanamento conservativo senza incremento volumetrico. Gli edifici che non hanno rilevanza storico artistica possono essere oggetto di trasformazione della destinazione d'uso in attività ricreative, culturali, ricettive per comunità alloggio, bed & breakfast e centri di riabilitazione per portatori di handicap. Le attività agrituristiche sono consentite nei limiti previsti dalla attuale normativa in materia.

– Zone a vincolo speciale

La variante al P.R.G. riporta i vincoli di varia natura a cui sono sottoposte porzioni del territorio comunale mediante apposita tavola e mediante graficizzazione secondo legenda, stabilendo anche nelle N.T.A. la presenza di zone di rispetto che comunque producono particolari prescrizioni al loro rispetto.

“Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi”, disciplinate dall'art.20 delle N.T.A., comprendenti le aree che a qualunque titolo secondo le vigenti



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

disposizioni legislative rientrano tra i beni di uso civico. In tali aree è vietata l'edificazione e l'utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse a fini agro-silvo-pastorali.

“Zone di rispetto”, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A., nell'ambito delle quali, indipendentemente dalle destinazioni zonizzative di P.R.G., devono essere osservate specifiche disposizioni:

- a) “Rispetto stradale”, comprendente le fasce di salvaguardia delle strade e della linea ferroviaria, la cui ampiezza minima è stabilita graficamente nelle tavole di variante ed è da estendersi, laddove diversamente imposto, fino alla maggiore delle misure indicate dal D.M. 1404/68, dal vigente Codice della Strada o dal regolamento dell'Ente Ferrovie.
- b) “Rispetto cimiteriale”, comprendente le aree incluse in un raggio di 200 m intorno al cimitero esistente come imposto dal R.D. n.1265/1934 e relativo regolamento di polizia mortuaria.
- c) “Rispetto dei depuratori”, comprendente le aree incluse in un raggio di 100 m dai depuratori comunali come imposto dalla Delibera 04/02/77 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque.

STANDARDS

In merito alle aree previste della variante al P.R.G. da destinare ad attrezzature pubbliche si ritiene che queste siano ammissibili per quanto attiene il loro dimensionamento.

Le aree classificate e destinate a standards, al netto delle previsioni sottoposte ai futuri strumenti attuativi nelle zone di espansione, pari a 356.921 mq, sono state suddivise come previsto dal D.M. 1444/68, e corrispondono, in base alla popolazione prevista di 11.242 abitanti ad una dotazione di 31,75 mq/ab, risultando dimensionalmente sufficienti già come previsione di P.R.G..

COMPATIBILITÀ CON I VINCOLI

Per ciò che riguarda l'aspetto dei vincoli paesistici, il territorio del Comune di Monte Porzio Catone risulta vincolato ai sensi del D.lgs n. 42/2004, ex L. n. 1497/42, in virtù del D.M. 02/04/1954 “Comprensorio dei Colli Tuscolani” e sua integrazione avvenuta con D.M. 22/05/1985.

Si riscontra che le previsioni della variante al P.R.G. appaiono in parte compatibili ed in parte non compatibili con le norme di tutela del vigente P.T.P. n. 9, in conformità al P.T.P.R. adottato con D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07, considerate anche le disposizioni della L.R. 24/98, in particolare le deroghe da questa previste. Le situazioni puntuali di incompatibilità vengono descritte nella successiva analisi della zonizzazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

con le relative eventuali proposte di modifica al fine di riportare le previsioni urbanistiche al rispetto della tutela.

In ogni caso andranno rispettate le prescrizioni inerenti il divieto di trasformazione dei luoghi imposte dal P.T.P. n.9 in ottemperanza della L.R. 24/98 e ss.mm.ii., in relazione alle aree coperte da boschi e alle aree di tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acque pubbliche, come stabilito dagli artt. 6 e 7 della citata L.R..

Parte del territorio risulta ricompreso nell'ambito dell'Area Protetta "Castelli Romani" istituita con L.R. 13/01/1984.

Qualunque intervento da realizzare, anche a seguito di nuova classificazione, ricadente all'interno del perimetro dell'area protetta, adottato con deliberazione del Commissario Straordinario del Parco n.1 del 31/03/1998, è comunque condizionato all'obbligatorio, nonché preventivo, parere favorevole dell'Ente Parco Regionale dei Castelli Romani.

In merito alla presenza di aree di interesse archeologico, non risulta acquisito alcun parere della competente Soprintendenza. Per tali aree vigono comunque le prescrizioni di cui all'art. 13 della L.R. 24/98 e ss.mm.ii. nonché all'art.11 del T.C. delle N.T.A del P.T.P n.9..

Le suddette aree, ex punto m) dell'art.1 della L. n.431/85, così come individuabili nel P.T.P. n. 9 nelle tavole E1 ed E3, consistono in siti per la maggior parte attualmente non vincolati da DD.MM. ex legge n. 1089/39, ed altri sottoposti ad apposito decreto, e variamente dislocati nel territorio, che risulta ricco di aree di interesse archeologico. Particolare evidenza rivestono i beni tutelati con D.M. relativamente alle aree contermini all'Abbazia di Camaldoli e all'Osservatorio astronomico del Tuscolo.

Le classificazioni stabilite dalle previsioni urbanistiche della variante al P.R.G. appaiono nel complesso finalizzate alla tutela ed alla conservazione dei beni di rilevanza archeologica monumentale, senza possibilità di modifiche e nuove edificazioni.

Qualunque tipo di intervento in tali aree, e su immobili comunque vincolati ex L. 1089/39, dovrà essere sottoposto a parere preventivo ai sensi del D.Lgs. n.42/04 nonché della competente Soprintendenza.

ZONIZZAZIONE E PROPOSTE DI MODIFICA

Il Territorio è stato suddiviso secondo la classificazione precedentemente descritta raggruppando aree aventi analoghe vocazioni socio economiche.

Si condividono in generale le scelte zonizzative che riguardano l'originario tessuto urbano, che confermano le indicazioni del vigente P.R.G..



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Si osserva che l'utilizzo agricolo del territorio, con l'indicazione della classificazione di zona E Aree boscate e agricole, è stato trattato conformemente alle indicazioni della L.R. n.38/99 e ss.mm.ii..

In relazione alla natura geomorfologica dei luoghi, si confermano le prescrizioni del parere reso ai sensi dell'art. 13 legge 64/74, in particolare per le aree classificate come non edificabili nella carta della idoneità territoriale, rappresentate nelle Tav.7/a e 7/b. In tali aree la destinazione urbanistica proposta può essere confermata solo per gli interventi sull'esistente, con obbligo di approfondimenti geognostici in fase attuativa, mantenendo comunque inedificate le zone non idonee.

La variante zonizzativa, rispetto al vigente P.R.G., in relazione alla tutela paesaggistica che risulta applicabile all'intero territorio comunale, è generalmente condivisibile nel caso di aree aventi attuale destinazione diversa da quella agricola. Nel caso che le varianti siano riferite ad aree attualmente agricole, sono ammissibili soltanto se le aree ricadano in aree di scarso pregio paesistico, classificate dal P.T.P. n. 9 con il livello minimo di tutela, secondo l'applicazione della deroga prevista dal comma 2 dell'art. 27 bis della L.R. 06/07/1998 n. 24, come modificata dalla L.R. n. 18 del 09/12/2004.

Si rileva, pertanto, che la variante in esame prevede nuove classificazioni urbanistiche in porzioni di territorio attualmente a destinazione agricola vincolata, con diversi livelli di tutela.

I livelli di tutela previsti nel vigente P.T.P. n. 9 applicabili alle suddette zone, attualmente agricole, sono:

Zona 2 di P.T.P. "Aree edificate sature e di completamento", disciplinate dall'art. 18 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. stesso. In queste zone sono ricomprese essenzialmente le zone B e le loro integrazioni recenti per l'espansione della città;

Zona 3 di P.T.P. "Zone agricole con rilevante valore paesistico ambientale", disciplinate dall'art.19 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. stesso. In queste zone sono consentiti minimi interventi fino ad un Rc max. di 1 mq/ha;

Zona 4 di P.T.P. "Zone agricole non compromesse con modeste valore paesistico", disciplinate dall'art. 20 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. stesso. In queste zone valgono le norme di tutela stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti nel rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina dello stesso articolo;

Zona 7 di P.T.P. "Zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, non ordinato", disciplinate dall'art. 23 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. stesso. In queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge 47/85, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina dello stesso articolo.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Zona 8 di P.T.P., "Zone boscate non compromesse", disciplinate dall'art. 24 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. stesso. In queste zone si applicano le modalità di tutela contenute nell'art. 8 dello citato T.C..

Zona 9 di P.T.P., "Zone parzialmente alberate e cespugliate non compromesse con modesto valore paesistico", disciplinate dall'art. 25 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. stesso. In queste zone si applicano le prescrizioni contenute nel medesimo articolo.

La valutazione della ammissibilità o meno delle classificazioni urbanistiche proposte in variante e relative alle aree attualmente agricole ricadenti in Zona 2, in Zona 4, in Zona 7 ed in Zona 9 di P.T.P. avviene in conformità alle previsioni della D.G.R. n. 601 del 20/09/2006 come sancito dall'art. 27 bis della L.R. n. 24 del 06/07/1998, così come modificata dalla L.R. n. 4 del 28/05/2006, procedendo per le Zone 4, le Zone 7 e le Zone 9, con la "**concertazione**" nel merito, tra la scrivente Area di Pianificazione Urbanistica e l'Area di Pianificazione Paesaggistica, e contestuale verifica di non difformità nei confronti del nuovo P.T.P.R. adottato con D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07.

Pertanto, le previsioni proposte nelle suddette quattro Zone di tutela 2, 4, 7 e 9 di P.T.P. sono da considerarsi **nel complesso ammissibili**, a meno delle eccezioni di seguito indicate, per la applicazione della deroga di cui all'art. 27bis della L.R. n. 24/98 e ss.mm.ii., **a condizione che gli interventi diretti e i piani attuativi vengano approvati previa redazione di uno Studio di Inserimento Paesistico (SIP)**, come previsto dal lett.a) dall'art. 29 del T.C. della citata L.R. e dall'art. 69 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. n. 9.

Le previsioni proposte nelle aree ricadenti in Zona 3 di P.T.P., "Zone agricole con rilevante valore paesistico ambientale" disciplinate dall'art. 19 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. stesso, **non possono essere considerate ammissibili e pertanto si propone la riclassificazione in zona agricola E, sottozona come la contermina**, in quanto non applicabile la deroga di cui all'art. 27bis della L.R. n. 24/98 e ss.mm.ii., ferma restando l'applicazione delle disposizioni relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle infrastrutture, con particolare riguardo alle opere pubbliche, previste dall'art. 18 ter della L.R. stessa.

Le previsioni proposte nelle aree ricadenti in Zona 8 di P.T.P., "Zone boscate non compromesse", disciplinate dall'art. 24 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. stesso, **non possono essere considerate ammissibili e pertanto si propone la riclassificazione a zona agricola E, sottozona come la contermina**, a meno delle eccezioni di seguito indicate, in quanto non applicabile la deroga di cui all'art. 27bis della L.R. n. 24/98 e ss.mm.ii., ferma restando l'applicazione delle disposizioni relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle infrastrutture, con particolare riguardo alle opere pubbliche, previste dall'art. 18 ter della L.R. stessa.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Viste le osservazioni presentate dal Comune di Monte Porzio Catone al competente organo regionale ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98 e ss.mm.ii., con la quale, in virtù della D.C.C. n. 36 del 20/04/2006 sono state proposte modifiche sia di perimetri che di classificazione dei vincoli di P.T.P.R., parzialmente adottate con D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07. A seguito di "concertazione" di cui all'art. 27bis. della stessa L.R., alcune previsioni in zone particolarmente compromesse e ricadenti in **Zona 8 di P.T.P. possono ritenersi ammissibili, eccezionalmente**, e contrariamente al giudizio generale di inammissibilità:

- **aree B1** localizzate in località Camaldoli, il cui grado di tutela potrà essere modificato da MP8 a MP7, per le quali si ribadiscono, comunque, la necessità di adeguate valutazioni e gli obblighi preventivi derivanti dalla vicinanza con la omonima area archeologica (058064 P07b D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07);
- **area H1B** localizzata in località Camaldoli, in adiacenza alle zone B1 suddette, il cui grado di tutela potrà essere modificato da MP8 a MP7, per le quali si ribadiscono, comunque, la necessità di adeguate valutazioni e gli obblighi preventivi derivanti dalla vicinanza con la omonima area archeologica (058064 P07b D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07);
- **area H1A** localizzata in località Il Parco, il cui grado di tutela potrà essere modificato da MP8 a MP2 (058064 P00c D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07);
- **area F3** localizzata in località Il Parco, il cui grado di tutela potrà essere modificato da MP8 a MP2 (058064 P00c D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07);
- **area F1** (P) localizzata in località Il Parco, il cui grado di tutela potrà essere modificato da MP8 a MP2 (058064 P00c D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07);
- **aree F2** localizzate in località tra il Parco e Villa La Borghesiana, il cui grado di tutela potrà essere modificato da MP8 a MP2, per la quale si ribadisce, comunque, la necessità di adeguate valutazioni e gli obblighi preventivi derivanti dalla presenza della area archeologica (in analogia a 058064 P00c D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07).

Sono, invece, considerate **non ammissibili**, a seguito delle valutazioni effettuate in sede della citata "concertazione" di cui all'art. 27bis. della L.R. n. 24/98, e a seguito del mancato accoglimento di riclassificazione paesaggistica di cui alla D.G.R. n. 145 del 06/03/2007 e successiva D.C.C. n. 41 del 31/07/2007, in conformità al P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007, in relazione all'art. 23 della L.R. n. 24/99, e con la perimetrazione di cui agli allegati alla delibera stessa, le seguenti zonizzazioni.:

- **Porzione sud dell'area D2 localizzata in adiacenza, ed a sud, della precedente area H1A, di cui si propone la riclassificazione a zona agricola, sottozona come la contermina** (058064 P02c D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07);
- **Porzione ovest dell'area H1A localizzata in adiacenza a Via di Costa Grande alla intersezione con la strada provinciale Frascati Colonna, di cui si**



REGIONE LAZIO

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

propone la riclassificazione a zona agricola, sottozona come la contermina (058064 P02d D.C.R. 41/07 e D.G.R. n. 556/07).

Risultano, inoltre, in via del tutto generale non ammissibili quelle nuove previsioni che risultino eventualmente in contrasto con la vigente normativa regionale in materia di salvaguardia dei corsi di acqua pubblica e delle aree boscate, in applicazione delle D.G.R. n.211 del 22/02/2002 e D.G.R. n. 452 del 01/04/2005, e della L.R. n. 24/98, che, pertanto, ove sussistano devono comunque essere ricondotte a previsione di zona agricola come la contermina.

Si precisa, infine, che le precedenti proposte di modifica e riclassificazione a causa di incompatibilità con il livello di tutela di P.T.P., riguardano sia zonizzazioni contenute nel progetto di variante adottato, che classificazioni, aventi stessa natura delle precedenti, ma derivanti da eventuali accoglimenti di osservazioni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E PROPOSTE DI MODIFICA

Ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi nell'ambito del territorio comunale, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche.

Art.9 "Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/62"

Si propone che il primo periodo "Il PRG individua comprensori di espansione dell'aggregato urbano destinati specificatamente all'edificazione residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata e agevolata)", sia modificato come segue: "Il PRG individua comprensori di espansione dell'aggregato urbano destinati preferenzialmente all'edificazione residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata e agevolata)".

Art.15 "Zona C di espansione residenziale"

Si Propone che alla fine del primo capoverso della lettera "b) Sottozona C2", dopo le parole "piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata" sia aggiunta la seguente indicazione : "estesi alla intera superficie dei singoli comprensori con tale destinazione individuati dal P.R.G..".

Si propone, inoltre, che il primo capoverso della lettera "c) Sottozona C3", che recita "È destinata ad insediamenti di edilizia economica e popolare ex lege 167/62", sia modificato con la seguente stesura: "È destinata ad insediamenti di edilizia residenziale compresi gli interventi di edilizia economica e popolare ex lege 167/62..".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Si propone, infine, che al secondo capoverso della lettera "c) Sottozona C3", la frase che recita "previa approvazione di piani di zona estesi ...", sia modificata con la seguente stesura: "previa approvazione di piani attuativi, quali anche i piani di zona, estesi ...".

Art.17 "Zona E – Aree boscate ed agricole"

Si propone la correzione del secondo capoverso del punto 1) a) sostituendo la frase "oltre alle opere indicate al 2° comma del precedente articolo" con "oltre alle opere indicate al 2° comma del presente articolo".

Si propone l'inserimento, nel secondo capoverso del punto 1) b), dopo la dizione "per le opere descritte al 2° comma del presente articolo" di quella "comprese quelle previste per la sottozona E1a".

Art.19 "Zona H – Servizi privati attrezzature turistico ricettive, sportive, ricreative – Verde privato"

Si propone la correzione del secondo capoverso del punto 4) b), relativo alle sottozone H2A, sostituendo la frase "di cui al precedente art. 10" con "di cui al precedente art. 11".

Art.22 "Vincoli"

Si propone di aggiungere dopo il punto e) il seguente punto:

"f) Vincolo del parco suburbano dei Castelli Romani.

Il territorio comunale è interessato dal perimetro del parco suburbano dei Castelli Romani istituito con L.R. 13/01/1984 n. 2 e ss.mm.ii. ed adottato con D.C.S. del Parco n. 1 del 31/03/1998. All'interno di tale perimetro ogni intervento, oltre a quant'altro necessario nel rispetto della normativa sovraordinata al P.R.G., deve essere preventivamente sottoposto all'esame dell'Ente Parco al fine dell'ottenimento del parere di competenza.

A tutte le aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale dei Castelli Romani, si applica quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 2/84 e successive modifiche, fino all'approvazione del Piano del Parco, disciplinato dalla L.R. 29/97 e successive modifiche.

In tali aree, dovranno essere effettuati interventi di messa a dimora di nuove essenze arboree, utilizzando specie autoctone appartenenti a popolazioni locali, oppure specie domestiche da frutto od ornamentali non invasive e, comunque, secondo le indicazioni dell'Ente di Gestione del Parco."



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

OSSERVAZIONI

Riguardo alle osservazioni si rileva che sono pervenute al Comune:
settantatrè osservazioni, entro i termini, numerate da 1 a 73;
quattro osservazioni fuori termine, numerate da 74 a 77;
otto osservazioni tardive al Comune numerate da 1 a 8.

Il Comune, con deliberazione di consiglio n.50 del 10/12/2004, ha controdedotto le suddette osservazioni elencate e numerate da 1 a 77, e da 1 a 8, come descritto nella relazione dell'Ufficio Tecnico comunale allegata alla deliberazione stessa.

Sono, inoltre, pervenute direttamente alla Regione, **tre** osservazioni tardive, di seguito elencate e numerate in questa relazione da 1 a 3, che non sono state controdedotte dal Comune.

Sono, infine, state inoltrate dal Comune, ad integrazione della precedente documentazione:

- **undici** osservazioni tardive che sono state elencate, numerate e controdedotte con deliberazione di consiglio n. 43 del 08/06/2006;
- **una** osservazione pervenuta in data successiva alla citata delibera e pertanto non controdedotta dal comune (Scafati Anna prot. comunale n.10366 04/07/2006).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

N. Prog.	RICHIEDENTE	Data	Prot. n.	DATI CATASTALI		DESTINAZIONE URBANISTICA			NOTE
				Fg I	Particelle	P.R.G.	Variante	Richiesta	
1	CICCONE STEFANO	02/01/2006	123	6	19-286	E	F3	E2A	Esame comunale
2	CICCONE STEFANO	27/02/2006	32639	6	286	E	F3	E2A	Non esaminata
3	SENATRA ROBERTO E ISABELLA	24/04/2006	68457	8	321-1C25 (ex 324)	ERI	E2A	B2A	Non esaminata
4	SENATRA FERNANDO	24/04/2006	68468	8	1024 /ex 271)-726	ERI	F3	C2	Non esaminata
5	SENATRA ROBERTO E ISABELLA	24/04/2006	68434	8	1023 (ex 271)	ERI	F3	C2	Non esaminata
6	SENATRA FERNANDO	24/04/2006	68408	8	1026 (ex 271)	ERI	E2A	B2A	Non esaminata
7	PALOCCI TUFELLO LIMITE S.R.L.	24/04/2006	68420	8	1027 (ex 324)	ERI	E2A	B2A	Non esaminata
8	PALOCCI TUFELLO LIMITE S.R.L.	24/04/2006	68427	8	1015 (ex 271)	ERI	F3	C2	Non esaminata



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

		18/07/2006	121339	7	1890	ERI	E2A	edificabile	Non esaminata
9	SCAFATI ANNA	6							
10	CRISTOFOLI GEROLAMO	28/05/2007	88084	9	60-72-227/p	-	E1A	B2B	Non esaminata
11	SANTONOCITO GIUSEPPE	08/06/2007	96402	12	480	ERI	B1	B2B	Non esaminata
12	EUROIMMOBILIARE 2003 S.R.L.	07/08/2007	136992	9	56-57-58-59-176-228-435-758-1058-1059-1060-1061	E	E1A	C1	Non esaminata
13	EDILIZIA BELVEDERE S.R.L.	12/10/2007	180013	7	194-195-202-204-205	-	E2B/F2	B1/H1	Non esaminata



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Preso atto delle osservazioni così inoltrate e pervenute, nonché delle controdeduzioni relazionate dalla Commissione Urbanistica comunale, di cui alla D.C.C. n.50 del 10/12/2004, ed alla D.C.C. n.43 del 08/06/2006, successivamente inoltrata ad integrazione, si ritiene di esprimere le seguenti valutazioni di carattere generale:

considerate le ipotesi previste dall'art.10 della L. n.1150/42 e ss.mm.ii.;

preso atto delle motivazioni di mancato accoglimento derivanti dalla volontà di non aumentare ulteriormente il dimensionamento residenziale posto a base della variante adottata, nonché del mantenimento delle aree destinate a standards di piano;

riscontrata la coerenza di comportamento in relazione a richieste analoghe;

ravvisata la corrispondenza delle motivazioni delle controdeduzioni con gli obiettivi dichiarati del progetto di variante;

per quanto attiene le osservazioni di cui alla D.C.C. n. 50 del 10/12/2004, si concorda con le controdeduzioni del Comune per le motivazioni espresse nella citata relazione della Commissione urbanistica.

per quanto attiene le osservazioni di cui alla D.C.C. n.43 del 08/06/2006, si concorda con le controdeduzioni del Comune per le motivazioni espresse nella relazione della Commissione urbanistica allegata alla stessa delibera.

Si riscontra che alcune osservazioni non accolte riguardano la riclassificazione da zona edificabile nel vigente P.R.G., per nuova espansione residenziale, a zona destinata a servizi quale il verde pubblico ovvero agricola nella variante generale.

A tal merito si ritiene opportuno che le "lecite" aspettative dei ricorrenti che possiedono lotti con effettiva residua edificabilità in virtù del vigente P.R.G. siano garantite, od eventualmente rigettate, solo a seguito di dell'esame della vocazione del comprensorio in cui sono localizzati.

Non avendo la scrivente struttura la competenza di effettuare tali esami si raccomanda, eventualmente in fase di controdeduzioni, un approfondimento, ove non la abbia già fatto, dell'effettivo stato di attuazione dei comprensori di espansione residenziale ove ricadono le aree aventi le caratteristiche appena descritte. La verifica appare opportuna al fine di stabilire l'effettiva necessità delle riclassificazioni proposte in variante, a scapito delle aspettative dei ricorrenti, per il reperimento di standards di piano regolatore a causa della loro mancata realizzazione all'interno di piani attuativi o per la presenza di una reale vocazione agricola.

Le osservazioni tardive pervenute direttamente alla Regione Lazio, nonché l'osservazione prot.10366 del 04/07/06 pervenuta al Comune successivamente alla D.C.C. 43/06, si rimettono alla eventuale ulteriore valutazione del Comune, riservandosi di esprimersi in merito, nel caso siano rivalutate e controdedotte dallo stesso.



REGIONE LAZIO

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

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

PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Monte Porzio Catone (RM), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 04/08/2003, sia meritevole di approvazione, con le raccomandazioni e modifiche di cui ai precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 06/08/1967.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

