

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 14 ottobre 2014, n. 687

Comune di Palestrina (Rm). Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici. Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001. Approvazione.

OGGETTO: Comune di Palestrina (Rm).

Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici.

Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, della Mobilità e dei Rifiuti

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

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

PREMESSO che il Comune di Palestrina (Rm) è dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 4339 del 08.10.1979;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001 con la quale il Comune di Palestrina (Rm) ha adottato la Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 41 osservazioni entro i termini e n. 11 osservazioni fuori detti termini in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazioni consiliari n. 46 del 19.09.2002 e n. 52 del 20.09.2002;

CHE con la citata deliberazione n. 52/2002 il Consiglio comunale ha inoltre deliberato:

- al punto 2 di approvare l'analisi territoriale rispetto agli "Usi Civici" dei terreni interessati dalla Variante di aggiornamento;
- al punto 3 di approvare, quale nota aggiuntiva da trasmettere a questa Regione, l'allegato "b" alla richiamata D.C.C. n. 46/2002;

CHE successivamente alle citate deliberazioni consiliari nn. 46 e 52 del 2002 è pervenuta un'ulteriore osservazione non esaminata dal comune di Palestrina (Rm) e da quest'ultimo trasmessa a questa Regione;

CHE direttamente a questa Amministrazione Regionale sono pervenute n. 19 osservazioni;

CHE le citate n. 20 osservazioni, trasmesse a questa Regione, sono state esaminate dal Comitato Regionale per il Territorio in sede di espressione del parere di competenza;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 19.12.2002 con la quale, a seguito della nota presentata da alcuni cittadini e assunta al protocollo comunale in data 18.12.2002 con il n. 16162, il Comune di Palestrina (Rm) ha revocato il punto 3 del dispositivo della D.C.C. n. 52/2002;

VISTA la deliberazione consiliare n. 35 del 13.06.2003 concernente la rettifica di un errore di trascrizione riguardante l'art. 28 delle N.T.A. della Variante in argomento;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante 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;

VISTO il voto n. 202/2 reso nella seduta del 19.07.2012, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, con il quale il predetto Consesso ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 491999 del 14.11.2012 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Palestrina (Rm) copia del suddetto voto n. 202/2 del 2012 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTE le deliberazioni consiliari nn. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del 07.02.2013 con le quali il Comune di Palestrina (Rm) ha controdedotto alle modifiche apportate dal C.R.p.T. con il citato parere n. 202/2/2012;

VISTO il voto n. 206/1 del 15.05.2014, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato B, con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha esaminato le controdeduzioni comunali esprimendo al riguardo il proprio parere;

VISTA la nota n. 15791 del 17.07.2001 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Ambiente – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area 4/A Servizio 3/Geologico Regionale ha espresso *parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della legge regionale 72/75, della D.G.R. 2649/99, alla Variante di aggiornamento al PRG per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:*

- *Siano rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica del geol. L. Cacchioni e relativi allegati;*
- *Nelle aree indicate come “O – zone di recupero urbanistico” il parere favorevole è espresso in linea di massima, rimandando a una valutazione puntuale, ai sensi dell'art.13 della L.64/74, al momento della presentazione dei “piani particolareggiati corrispondenti a ciascun nucleo perimetrato” (come indicato nella pag. 106 della Relazione allegata); la valutazione puntuale riguarderà sia l'edificato esistente che quello di progetto; fino a quel momento in tali zone è vietata ogni forma di nuova edificazione che preveda aumento di cubatura;*
- *Nelle aree bordate in rosso nell'allegato 1, denominate “Valle del Ponte” e “Colle Girello Sud”, giudicate non idonee dal geologo e nell'area bordata in rosso nell'allegato 1, a nord-est di “Valle del Ponte”, caratterizzata da una scarpata in posizione centrale e da forte acclività, è vietata ogni tipo di edificazione;*
- *Nell'area bordata in rosso nell'allegato 2, denominata “Il Torraccio/Torrinaccio di Mezzaselve” giudicata parzialmente non idonea dal geologo, è vietata ogni tipo di edificazione;*
- *Nell'area bordata in rosso nell'allegato 3 denominata “Peschiera”, è vietata ogni tipo di edificazione a causa della forte acclività in area di impluvio;*
- *Nell'area bordata in blu nell'allegato 4 a causa della estrema variabilità della morfologia (aree pianeggianti, vari ordini di scarpate a diversa acclività), della presenza di aree boscate e di corsi d'acqua classificati pubblici con possibili aree di alluvionamento, si esprime parere favorevole di massima; sarà espressa una valutazione puntuale, ai sensi dell'art.13 della L.64/74, in seguito di presentazione di piano particolareggiato;*
- *Nell'area bordata in verde nell'allegato 4, a causa della presenza di fianchi molti acclivi e di aree boscate, la nuova strada dovrà essere realizzata in maniera tale da non comportare abbattimento di alberi e dovrà essere garantita una luce adeguata al corso d'acqua;*
- *In tutte le zone, dalla B alla O, compresa la nuova viabilità, le aree indicate da barbette (indicazione scarpata) nelle tavv. 16, 17 e 18 sono inedificabili fino ad una distanza, su entrambi i lati, pari al doppio dell'altezza della scarpata, per un massimo di 30 metri, conformemente a quanto prescritto nella circolare della Regione Lazio 23.11.1982 n°769;*
- *Considerando che in quasi tutte le aree indicate dal geologo (da 1 a 8) risulta la presenza di alluvioni recenti e di colluvi, vedi carta geologica (aree in celeste), eventuali edificazioni*

dovranno essere precedute da approfondimenti di indagini geognostiche e geotecniche per valutare il tipo di fondazione più idoneo;

- *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;*
- *Le progettazioni e le realizzazioni di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche. In particolare:*
- *Legge 64 del 2.2.1974;*
- *D.M. Min. LL.PP. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni o sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
- *Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;*
- *Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;*
- *D.G.R. 2649 del 18.05.1999;*
- *Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;*
- *D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
- *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";*
- *Circ.Min. LL.PP. del 10.4.1997 n°65 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.*

VISTA la successiva nota n. AM/0164138 del 10.06.2002 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 4/A Servizio 3/Geologico Regionale ha espresso, ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 e della D.G.R. 2649/99, parere integrativo favorevole, in merito all'intervento in argomento, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche attuative:

- a) *La progettazione nella zona denominata 7 bis – Peschiera, a causa della estrema eterogeneità morfologica e geologica, dovrà essere effettuata tramite Piano Particolareggiato, conformemente a quanto stabilito nell'elaborato del 9.5.2002 prot. n. 6928. Nella relazione geologica da allegare al piano particolareggiato, secondo quanto definito nella DGR 2649/99, dovrà essere, tra l'altro contenuto:*
- *Rilievo planoaltimetrico ante e post operam di dettaglio, alla stessa scala dello strumento urbanistico;*
 - *Carta dell'acclività, basata sul rilievo di cui al punto precedente, redatta una alla stessa scala;*
 - *Sondaggi ed indagini geognostiche effettuati almeno al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinti a profondità superiore a quella significativa da un punto di vista fondazionale. Al fine di determinare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni su cui insisteranno gli interventi, durante i sondaggi dovranno o essere prelevati campioni indisturbati da analizzare in laboratorio o effettuarsi prove geotecniche in situ.*
 - *Carta geologica alla stessa scala del rilievo planoaltimetrico di dettaglio;*
 - *Carta idrogeologica e idrologica alla stessa scala del rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che individui, tra l'altro, la presenza di corsi d'acqua anche stagionali, di emergenze sorgentizie e la profondità dei livelli idrostatici;*
 - *Carta geomorfologia, alla stessa scala del rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che individui le eventuali forme di dissesto in atto o potenziali. Le aree di potenziale dissesto e pericolo dovranno essere il risultato di elaborazioni condotte sulla stabilità dei versanti della zona basate su dati ricavati dalle indagini in situ e, in maniera subordinata, dai dati bibliografici o da quelli ricavati in aree adiacenti. Nel caso in cui si utilizzino dati di aree adiacenti o limitrofe dovranno essere indicate su carta la posizione esatta e la profondità di prelievo;*

- *Carta d'idoneità territoriale, alla stessa scala di rilievo planoaltimetrico di dettaglio, con sovrapposizione dello strumento urbanistico che individui con precisione le aree idonee, quelle idonee con prescrizioni e quelle non idonee;*
 - *Indagine vegetazionale alla stessa scala dello strumento urbanistico che, tra l'altro, delimiti in maniera precisa le zone boscate presenti, in considerazione del fatto che allo stato attuale l'indagine presentata non permette una valutazione vegetazionale adeguata;*
 - *In ogni caso all'interno dell'area è vietato qualsiasi tipo di intervento nelle aree indicate come "non idonee" nell'elaborato denominato "Carta dell'idoneità territoriale";*
 - *Tutti gli interventi che saranno individuati nello strumento urbanistico, dovranno essere localizzati in aree non boscate, a morfologia subpianeggiante o poco acclive e distanti da scarpate molto acclivi o da situazioni di dissesto sia in atto che potenziale;*
- b) *I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi e/o in corso d'opera. Tali indagini dovranno essere effettuate al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinti a profondità superiore a quella significativa da un punto di vista fondazionale.*
- c) *Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico che geotecnico;*
- d) *Non siano realizzate strutture interrato che interferiscano con il primo livello idrostatico;*
- e) *In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto e/o vegetale come piano di posa delle fondazioni;*
- f) *Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c.;*
- g) *Dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'insorgere di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale;*
- h) *Il materiale terroso o lapideo asportato in fase di scavo dovrà essere sistemato sul posto mentre quello esuberante dovrà essere trasportato a discarica autorizzata;*
- i) *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde, in relazione agli scarichi presenti nel territorio, mediante indagini geologiche preventive per valutare le caratteristiche di vulnerabilità delle falde;*
- j) *La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite 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. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni o sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"*
 - *Circ. Regione Lazio del 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 dei 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.*

VISTA la nota n. 1183/RI del 30.03.2000 con la quale l'Azienda USL Roma G – Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Unità O. Territoriale di Colleferro - Gruppo

Progetto Pareri ex Articolo 230 T.U.LL.SS. ha espresso, in merito alla variante in argomento, il seguente parere di competenza:

- *parere di massima favorevole nel rispetto di tutte le normative in materia igienico sanitaria, ambientale e di sicurezza. Per il rilascio di parere specifico sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere richiesto parere su elaborati esecutivi delle opere;*

VISTA la nota n. 613/RI del 12.02.2002, con la quale l'Azienda USL Roma G – Dipartimento di Prevenzione – Modulo dipartimentale di Colleferro – Servizio Igiene Pubblica - Gruppo Progetti Pareri ex Articolo 230 T.U.LL.SS., facendo seguito alla precedente nota n. 1183/R1 ha espresso, in merito alla variante di che trattasi, il seguente parere:

- *parere di massima favorevole alla variante, il parere definitivo sarà espresso in sede di valutazione dei P.P. delle varie zone corredati dalla documentazione relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto dalle N.T.A.;*

VISTA la nota n. 11119/D3/06 del 06.02.2003 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura – Area F Servizio 1 ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica riportata in oggetto a condizione che vengano sostituite le norme contenute nell'art. 7 delle N.T.A. adottate, con quanto appresso riportato:

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

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

“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 agrosilvopastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927”.

“Qualora ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della legge n°1766 del 16.6.1927”.

“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, essi potranno essere oggetto di Concessione edilizia a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n°1 del 3.1.198”6.

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

“Per i terreni invece di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si renda necessaria poiché legata

ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità alle disposizioni di cui all'art.7 della legge 1766 del 16.6.1927 e art. 4 della legge regionale n°1 del 3.1.1986”.

“Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG, che dovessero interessare 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”.

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con Voto n. 202/2 del 19.07.2012 e n. 206/1 del 15.05.2014, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato A e Allegato B;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici adottata dal Comune di Palestrina (Rm) con deliberazione consiliare n. 71 del 12.12.2001, secondo i motivi e con le modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n. 202/2 del 19.07.2012 e n. 206/1 del 15.05.2014, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A e Allegato B, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato negli Allegati A e B del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincia di Roma, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti nei seguenti elaborati:

- Elaborati di cui alla D.C.C. n. 71 del 12.12.2001:

- TAV.1A Inquadramento Territoriale P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997
- TAV.1B Inquadramento Territoriale P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997
- TAV.1C Inquadramento Territoriale P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997
- TAV. 2 Individuazione dei vincoli
- TAV. 3 Individuazione dei vincoli
- TAV. 4 Piano Territoriale Paesistico
- TAV. 5 Piano Territoriale Paesistico
- TAV. 6 Accertamento e ricognizione globale del Comprensorio delle terre di “Demanio Civico” e “Private Gravate”
- TAV. 7 Trasposizione del P.R.G. vigente approvato con Del. G.R. del 08.10.79
- TAV. 8 Trasposizione del P.R.G. vigente approvato con Del. G.R. del 08.10.79
- TAV. 9 Analisi stato di fatto – Perimetrazione dei nuclei abusivi
- TAV. 10 Analisi stato di fatto – Perimetrazione dei nuclei abusivi
- TAV. 11 Analisi stato di fatto – Stato di attuazione dei servizi pubblici
- TAV. 12 Analisi stato di fatto – Stato di attuazione dei servizi pubblici
- TAV. 13 Analisi stato di fatto – Infrastrutture presenti e previste dal P.R.G.
- TAV. 14 Analisi stato di fatto – Infrastrutture presenti e previste dal P.R.G.
- TAV. 15 Tavola programmatica – Quadro d'unione
- TAV. 16 Tavola programmatica – Zonizzazione
- TAV. 17 Tavola programmatica – Zonizzazione
- TAV. 18 Tavola programmatica – Zonizzazione
- TAV. 19 Norme Tecniche di Attuazione
- TAV. 20 Relazione

- Elaborati denominati “allegato nn. 1, 2, 3, 4” di cui al parere n. 15791 del 17.07.2001 dell’Assessorato per le Politiche dell’Ambiente – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area 4/A Servizio 3/Geologico Regionale.
- Elaborato denominato “Carta dell’idoneità territoriale” di cui al parere n. 164138 del 10.06.2002 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 4/A Servizio 3/Geologico Regionale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all’unanimità.



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

**Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 202/2, del 19 luglio 2012.**

ALLEGATO A

Relatore
Arch. Vittorio Pergolini

Oggetto: Comune di Palestrina (RM)

Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale
D.C.C. n.71 del 12/12/2001

IL COMITATO

Vista la nota n. 1502 del 05.02.2003, acquisita al protocollo della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con il n.19334 del 07.02.2003, con la quale il Comune di Palestrina ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alla Variante di aggiornamento al PRG per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici, adottata con delibera di Consiglio Comunale n.71 del 12/12/2001, per l'espressione del parere di competenza da parte dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro (prov. di Roma).

Vista la nota prot. n.306821 del 12/07/2012, con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Roma Capitale e Provincia), ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio gli atti e gli elaborati relativi alla Variante in oggetto per il seguito di competenza.

La documentazione allegata alle suddette note di trasmissione è costituita da:

Atti amministrativi:

- 1) Domanda di approvazione;
- 2) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001 avente ad oggetto "Revoca delibere di Consiglio Comunale n. 80 del 12.11.1009 e n. 46 del 18.07.2001, e nuova adozione della Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici";
- 3) Avviso di deposito;
- 4) Certificato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale;
- 5) Manifesto dell'avviso con riportati gli estremi di pubblicazione;
- 6) Stralcio del BUR della Regione Lazio su cui è avvenuta la pubblicazione dell'Avviso di Deposito;
- 7) Pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" del 20.2.2002;
- 8) Pubblicazione sul settimanale locale "La Notizia" del 23.2.2002;
- 9) Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione al pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate;
- 10) Registro Protocollo delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione;
- 11) Osservazioni dalla n. 1 alla n. 52, nonché l'osservazione n. 53 prot. n. 16620 pervenuta in data 24.10.2002, presentata dal Consorzio "Colle del Fico" dopo il termine di scadenza della presentazione e dopo che già era stato controdedotto alle altre osservazioni presentate;



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- 12) Deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 19.09.2002 di controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione Analisi Territoriale. Discussione;
- 13) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 20.9.2002 di controdeduzioni alle osservazione ed approvazione Analisi Territoriale;
- 14) lettera prot. n. 16.162 del 18.10.2002 di alcuni cittadini di richiesta revoca delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 19.9.2002 e n. 52 del 20.9.2002;
- 15) Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 19.12.2002 di revoca punto 3) del dispositivo della delibera n. 52/2002;
- 16) Parere di cui all'art.13/74 con allegati gli atti del parere medesimo;
- 17) Domanda protocollo n. 134 del 07.01.2003, di richiesta del parere di cui alla LR n.1 del 03.01.1986 sugli usi civici.
- 18) Parere ASL RMG formulato con le note prot. n. 613 del 16.2.2002 e n. 1183 del 30.3.2000;
- 19) Elaborati grafici

n. 1 originale a n. 3 copie

<u>Tav.</u>	<u>Descrizione</u>	<u>scala</u>
1A	Inquadramento Territoriale PTCP ll.rr 4 e 5 marzo 1997	
1B	Inquadramento Territoriale PTCP ll.rr 4 e 5 marzo 1997	
1C	Inquadramento Territoriale PTCP ll.rr 4 e 5 marzo 1997	
2	Individuazione dei vincoli	1:10.000
3	Individuazione dei vincoli	1:10.000
4	Piano Territoriale Paesistico	1:25.000
5	Piano Territoriale Paesistico	1:25.000
6	Accertamento e ricognizione globale del Comprensorio delle terre di "Demanio Civico" e "Private Gravate"	
7	Trasposizione del P.R.G. vigente approvato con Del. G.R. dell'8.10.1979	1:5.000
8	Trasposizione del P.R.G. vigente approvato con Del. G.R. dell'8.10.1979	1:5.000
9	Analisi stato di fatto – Perimetrazione dei nuclei abusivi	1:10.000
10	Analisi stato di fatto – Perimetrazione dei nuclei abusivi	1:10.000
11	Analisi stato di fatto – Stato di attuazione dei servizi pubblici	1:5.000
12	Analisi stato di fatto – Stato di attuazione dei servizi pubblici	1:5.000
13	Analisi stato di fatto – Infrastrutture presenti e previste dal P.R.G.	1:10.000
14	Analisi stato di fatto – Infrastrutture presenti e previste dal P.R.G.	1:10.000
15	Tavola programmatica – Quadro d'unione – Zonizzazione	1:20.000
16	Tavola programmatica – Zonizzazione	1:5.000
17	Tavola programmatica – Zonizzazione	1:5.000
18	Tavola programmatica – Zonizzazione	1:5.000
19	Norme Tecniche di Attuazione	
20	Relazione	

- 20) Parere favorevole ai sensi dell'art. 7 della lr 59/1995 con condizioni (usi civici) formulato dalla Direzione Regionale Agricoltura, Area F, Servizio 1, con la determina n. 11119/D3/06 del 06.02.2003, acquisito al protocollo di questa Direzione con il n. 23929 del 14.02.2003;
- 21) Delibera di Consiglio n. 35 del 13.06.2003, con la quale sono state apportate le modifiche all'art. 28 delle NTA della variante in argomento, trasmessa dall'Amministrazione Comunale con la nota prot. 11.035 del 17.07.2003 acquisita al protocollo di questa Direzione al n. 137264 del 12.09.2003;



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentito il relatore.

PREMESSO

Il Comune di Palestrina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4.339 del 08.10.1979.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001, in argomento, è stata adottata la Variante di aggiornamento al PRG per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici e contestualmente sono state revocate le delibere di consiglio Comunale n. 80 del 12.11.1999 inerenti la prima proposta di adozione della variante generale e n. 46 del 18.07.2001 di controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati tecnici sono state presentate n. 52 osservazioni e n. 1 fuori termine.

Con le delibere di Consiglio Comunale n. 46 del 19.09.2002 e n. 52 del 20.09.2002 le predette osservazioni sono state controdedotte. Nella delibera n. 52, al punto 1 del deliberato si controdeduce in merito alle osservazioni, al punto 2 si approva l'analisi territoriale inerente gli usi civici, al punto 3 si approva la nota aggiuntiva riguardante la raccomandazione proposta da un consigliere comunale.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 19.12.2002 è stato revocato il punto 3) della suddetta delibera n. 52, ed è stata confermata la delibera consiliare n. 71 del 12.12.2001 (adozione variante).

Pareri

I pareri e/o nulla osta sotto riportati sono da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ai quali si rimanda per gli specifici contenuti di natura prescrittiva.

Vincolo Geologico (Legge 64/74, art. 13 - l.r. 72/75 – DGR n. 2649/99)

Con nota n. 15791 fascicolo 2419 del 17.07.2001 l'Assessorato per le Politiche dell'Ambiente, Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, Area 4/A Servizio 3/Geologico Regionale ha formulato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74, della l.r. 72/75 e della Dgr n. 2649/99.

Il suddetto parere favorevole obbliga ad attenersi alle seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche attuative:

- Siano rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica del geol. L. Cacchioni e relativi allegati;
- Nelle aree indicate come "O – zone di recupero urbanistico" il parere è espresso in linea di massima, rimandando a una valutazione puntuale, ai sensi dell'art.13 della L.64/74, al momento della presentazione dei "piani particolareggiati corrispondenti a ciascun nucleo perimetrato" (come indicato nella pag.106 della Relazione allegata); la valutazione



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- puntuale riguarderà sia l'edificato esistente che quello di progetto; fino al momento in tali zone è vietata ogni forma di nuova edificazione che preveda aumento di cubatura;
- Nelle aree bordate in rosso nell'allegato 2, denominate "Valle del Ponte" e "Colle Girello Sud", giudicate non idonee dal geologo e nell'area bordata in rosso nell'allegato 1, a nord-est di "Valle del Ponte", caratterizzata da una scarpata in posizione centrale e da forte acclività, è vietata ogni tipo di edificazione;
 - Nell'area bordata in rosso nell'allegato 2, denominata "Il Torraccio/Torinaccio di Mezzaselva" giudicata parzialmente non idonea dal geologo, è vietata ogni tipo di edificazione;
 - Nell'area bordata in blu nell'allegato 4 a causa della estrema variabilità della morfologia (aree pianeggianti, vari ordini di scarpate a diversa acclività), della presenza di aree boscate e di corsi d'acqua classificati pubblici con possibili aree di alluvionamento, si esprime parere favorevole di massima; sarà espressa una valutazione puntuale, ai sensi dell'art.13 della L.64/74, a seguito di presentazione di piano particolareggiato;
 - Nell'area bordata in verde nell'allegato 4, a causa della presenza di fianchi molti acclivi e di aree boscate, la nuova strada dovrà essere realizzata in maniera tale da non comportare abbattimento di alberi e dovrà essere garantita una luce adeguata al corso d'acqua;
 - In tutte le zone, dalla B alla O, compresa la nuova viabilità, le aree indicate da barbette (indicazione scarpata) nelle tav.16,17 e 18 sono inedificabili fino ad una distanza, su entrambi i lati, pari al doppio dell'altezza della scarpata, per un massimo di 30 metri, conformemente a quanto prescritto nella circolare della Regione Lazio 23.11.1982 n°769;
 - Considerando che in quasi tutte le aree indicate dal geologo (da 1 a 8 risulta la presenza di alluvioni recenti e di colluvi (vedi carta geologica - aree in celeste), eventuali edificazioni dovranno essere precedute da approfondimenti di indagini geognostiche e geotecniche per valutare il tipo di fondazione più idoneo;
 - 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;
 - Le progettazioni e le realizzazioni di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche. In particolare:
 - D.M. Min. LL.PP. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni o sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"
 - Legge 64 del 2.2.1974;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
 - Circ.Min. LL.PP. del 10.4.1997 n°65 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.

Con nota 164138 fascicolo 3058 del 10.06.2002 la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 4/A Servizio 3/Geologico Regionale ha espresso un parere favorevole integrativo su 3 aree inserite nella variante di aggiornamento al PRG, ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74, della LR 72/75 e della DGR n. 2649/99.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il suddetto parere favorevole obbliga ad attenersi alle seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche attuative:

- a) La progettazione nella zona denominata 7 bis – Peschiera, a causa della estrema eterogeneità morfologica e geologica, dovrà essere effettuata tramite Piano Particolareggiato, conformemente a quanto stabilito nell'elaborato del 9.5.2002 prot. n. 6928. Nella relazione geologica da allegare al piano particolareggiato, secondo quanto definito nella DGR 2649/99, dovrà essere, tra l'altro contenuto:
 - Rilievo planoaltimetrico ante e post operam di dettaglio, alla stessa scala dello strumento urbanistico;
 - Carta dell'acclività, basata sul rilievo di cui al punto precedente, redatta alla stessa scala;
 - Sondaggi ed indagini geognostiche effettuati al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinti a profondità superiore a quella significativa da un punto di vista fondazionale. Al fine di determinare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni su cui insisteranno gli interventi, durante i sondaggi dovranno o essere prelevati campioni indisturbati da analizzare in laboratorio o effettuarsi prove geotecniche in situ.
 - Carta geologica alla stessa scala del rilievo planoaltimetrico di dettaglio;
 - Carta idrogeologica e idrologica alla stessa scala del rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che individui, tra l'altro, la presenza di corsi d'acqua anche stagionali, di emergenze sorgentizie e la profondità dei livelli idrostatici;
 - Carta geomorfologia, alla stessa scala del rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che individui le eventuali forme di dissesto in atto o potenziali. Le aree di potenziale dissesto e pericolo dovranno essere il risultato di elaborazioni condotte sulla stabilità dei versanti della zona basate su dati ricavati dalle indagini in situ e, in maniera subordinata, dai dati bibliografici o da quelli ricavati in aree adiacenti. Nel caso in cui si utilizzino dati di aree adiacenti o limitrofe dovranno essere indicate su carta la posizione esatta e la profondità di prelievo;
 - Carta d'idoneità territoriale, alla stessa scala di rilievo planoaltimetrico di dettaglio, con sovrapposizione dello strumento urbanistico che individui con precisione le aree idonee, quelle idonee con prescrizioni e quelle non idonee;
 - Indagine vegetazionale alla stessa scala dello strumento urbanistico che, tra l'altro, delimiti in maniera precisa le zone boscate presenti, in considerazioni del fatto che allo stato attuale l'indagine presentata non permette una valutazione vegetazionale adeguata;
 - In ogni caso all'interno dell'area è vietato qualsiasi tipo di intervento nelle aree indicate come "non idonee" nell'elaborato denominato "Carta dell'idoneità territoriale";
 - Tutti gli interventi che saranno individuati nello strumento urbanistico, dovranno essere localizzati in aree non boscate, a morfologia subpianeggiante o poco acclive e distanti da scarpate molto acclivi o da situazioni di dissesto sia in atto che potenziale;
- b) I parametri geotecnica rilevati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi e/o in corso d'opera. Tali indagini dovranno essere effettuate al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinti a profondità superiore a quella significativa da un punto di vista fondazionale.
- c) Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico che geotecnico;
- d) Non siano realizzate strutture interrato che interferiscano con il primo livello idrostatico;
 - e) In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto e/o vegetale come piano di posa delle fondazioni;
 - f) Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c.;
 - g) Dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'insorgere di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale;
 - h) Il materiale terroso o lapideo asportato in fase di scavo dovrà essere sistemato sul posto mentre quello esuberante dovrà essere trasportato a discarica autorizzata;
 - i) Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde, in relazione agli scarichi presenti nel territorio, mediante indagini geologiche preventive per valutare le caratteristiche di vulnerabilità delle falde;
 - j) La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:
 - • D.M. Min. LL.PP. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni o 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"
 - • Legge 2.2.1974 n°64;
 - • Circ. 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 dei 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 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.

Vincolo idrogeologico (RDL 3267/23 art.1)

L'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Roma con nota 1531 del 26.2.1970 ha individuato due vaste zone del territorio comunale sulle quali ha apposto il vincolo: la prima si estende a tutta la zona Est e Sud-Est esternamente al centro abitato di Palestrina; la seconda occupa per intero l'area a sud della frazione di Carchitti.

Fonte Ceciliana

In merito alla sorgente di acqua minerale, denominata "Ceciliano-Piagge", individuata ai sensi dell'art.10 della l.r. n. 90 del 26.6.1980, è stata istituita la zona di protezione igienico-sanitaria e di protezione ambientale vincolante l'attività edilizia nell'area, con norme e prescrizioni descritte nella Delibera di Giunta Regionale n. 7410 del 10.9.1996.

Vincolo Usi Civici (l.r. n.59 del 19.12.1995 art.7)

Nel territorio del Comune di Palestrina sono presenti terreni gravati da Uso Civico e precisamente:



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- terreni di Demanio Civico del Comune;
- terreni di Demanio Civico dell'Università Agraria;
- terreni privati gravati da Uso Civico.

Il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Generale Agricoltura, Area F Servizio 1, con nota 11119/D3/06 del 06.02.2003 ha espresso parere favorevole alla variante di aggiornamento al P.R.G. a condizione che vengano sostituite le norme contenute nell'art. 7 delle NTA adottate, con quanto appresso riportato:

“(…)”

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

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

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 agrosilvopastorali.

Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della legge n°1766 del 16.6.1927.

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, essi potranno essere oggetto di Concessione edilizia a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n°1 del 3.1.1986. Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della citata L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i terreni invece di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si renda necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità alle disposizioni di cui all'art.7 della legge 1766 del 16.6.1927 e art. 4 della legge regionale n°1 del 3.1.1986.



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG, che dovessero interessare 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.

Parere Igienico Sanitario (l.r. n. 833/78 art. 20 - Legge 52/80)

Con nota n. 1183/R1 del 30.03.2000 l'Azienda Sanitaria Locale – Roma G sulla Variante in argomento ha espresso il seguente parere:

“(...) Parere di massima favorevole nel rispetto di tutte le normative in materia igienico-sanitaria, ambientale e di sicurezza. Per il rilascio di parere specifico sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere richiesto parere su elaborati esecutivi delle opere. (...)”.

Con successiva nota 613/R1 del 12.02.2002, ad integrazione della precedente, il parere è stato sostituito nel seguente modo:

“(...) Parere di massima favorevole alla variante, il parere definitivo sarà espresso in sede di valutazione dei P.P. delle zone corredati dalla documentazione relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto nelle NTA. (...)”.

Aspetti storici



L'attuale Palestrina sorge sull'antica Praeneste, città latina celebre per il santuario dedicato alla dea Fortuna Primigenia, della fine del II secolo a.C.

I primi reperti archeologici consistenti che documentano l'occupazione del sito risalgono all'inizio dell'VIII secolo a.C., in età orientalizzante, e attestano un'attività economica fiorente.

**REGIONE
LAZIO****DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

Numerose sono le leggende che narrano la sua fondazione. Il geografo di età imperiale Strabone annota come fondatore Telegono, figlio di Ulisse e di Circe, oppure l'eroe eponimo Prainestos, figlio del re Latino e nipote di Ulisse. Virgilio invece lega la città alla figura di Caeculus, creduto figlio del dio Vulcano e ritrovato in fasce presso dei fuochi che gli avrebbero occultato la vista.

La città venne conquistata da Roma con i suoi alleati della Lega Latina, dopo aver opposto strenua resistenza aiutata dai Galli in funzione antiromana.

La sua posizione strategica, dominante la Valle del Sacco, un passaggio obbligato nei collegamenti tra il Lazio e l'Italia meridionale, ne favorì la fioritura, attestata dalla costruzione di un foro e dalla monumentalizzazione del santuario oracolare dedicato alla Fortuna Primigenia, datati entrambi alla fine del II secolo a.C. Il santuario si colloca tra i capolavori dell'architettura romana di epoca repubblicana, influenzato, nella scenografica disposizione a terrazze, da realizzazioni ellenistiche, ma realizzato traendo partito dalla tecnica costruttiva del cementizio.

Nel 90 a.C. i cittadini di Palestrina ottennero la cittadinanza romana. Nell'82 a.C. la città parteggiò per Mario durante la guerra civile. Lucio Cornelio Silla ne sterminò quindi tutti i cittadini maschi, installandovi una colonia militare. Le iscrizioni testimoniano l'avvicendamento nelle occorrenze epigrafiche dei gentilizi prenestini.

A partire dal medioevo fu sede suburbicaria, con patrono sant'Agapito. Tra i suoi vescovi si contano ben cinque cardinali in seguito divenuti papi. Possedimento dei Colonna, fu coinvolta da questi nelle lotte contro il papato, subendo disastrose conseguenze.

Nel XVI secolo diede i natali al compositore Giovanni Pierluigi da Palestrina.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO



A partire dalla fine del XIX secolo, a causa di una carestia che colpì le popolazioni di montagna, un gruppo di agricoltori di Capranica Prenestina si trasferì in un territorio appartenente al comune di Palestrina, territorio che prese la denominazione di Carchitti (attuale frazione di Palestrina), dedicandosi alla coltivazione delle fragole.

Durante il Risorgimento Luigi Cucelli, tenente, si distinse a Palestrina nel 1849, accompagnando la ritirata di Garibaldi da Roma dopo la caduta della Repubblica Romana.

Il centro storico venne distrutto dai bombardamenti nel 1944, ma proprio la distruzione delle costruzioni che vi si insediarono dopo l'abbandono, permise di riportare alla luce l'antico santuario repubblicano. Notevole fu, e resta ancora oggi, l'attività archeologica di riscoperta.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il Santuario della Fortuna Primigenia



Il santuario oracolare della Fortuna Primigenia costituisce una grandiosa realizzazione architettonica databile verso la fine del II secolo a.C. anche se l'origine del luogo di culto risale ad epoca più antica.

Il tempio si articola in una serie di terrazze artificiali disposte sul pendio roccioso. Sulla "terrazza degli emicicli", davanti all'edera di destra, si conserva un pozzo, identificato con quello in cui, secondo Cicerone, il nobile prenestino Numerio Sufficio avrebbe rinvenuto le sorti, ovvero delle tavolette di legno da cui si traevano auspici sul futuro.

Il Museo nazionale archeologico prenestino





**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il Museo è ospitato dal 1956 all'interno del Palazzo Barberini, costruito sulla sommità del santuario della Fortuna Primigenia. Accoglie numerosi reperti: cippi, busti, basi funerarie, statue e oggetti di uso quotidiano provenienti dalle necropoli della città.

Di particolare rilevanza il Grande Mosaico Nilotico (circa 80 a.C., dimensioni: 5,85 x 4,31 m), proveniente da un'aula del Foro repubblicano della città e raffigurante il paesaggio esotico del Nilo, uno dei pochi esempi conservati di mosaico di epoca repubblicana.

Inoltre nel Museo è sistemato il gruppo scultoreo della Triade Capitolina, uno degli esemplari meglio conservati tra quelli che raffigurano insieme Giove, Giunone e Minerva, conservato nella quasi totale interezza.

Aspetti Naturalistici

Stralcio Aerofotogrammetrico di Palestrina





REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Stralcio Aerofotogrammetrico Carchitti - Valvarino



Il territorio comunale di Palestrina ha un'estensione di 46,85 kmq, si presenta in forma irregolare, ampia sui monti Prenestini e allungata verso le due Frazioni ai piedi dei Castelli Romani.

L'altezza massima raggiunge i 600 mt sul livello del mare, ove è ubicato l'ultimo caseggiato del Centro Storico, ai piedi del Comune di Castel San Pietro Romano. La particolare altitudine di questo punto permette di osservare l'orizzonte fino al Mar Tirreno, oltre le Isole Pontine.

Per massima parte il territorio si presenta coltivato a uliveti, vigneti, noccioleti, e in serra; inoltre vi sono molti appezzamenti utilizzati a pascolo; una parte è ricoperta da boschi di castagneti e cedui. Nella Frazione di Carchitti una cospicua porzione di territorio è dedicata alla coltivazione delle fragole.

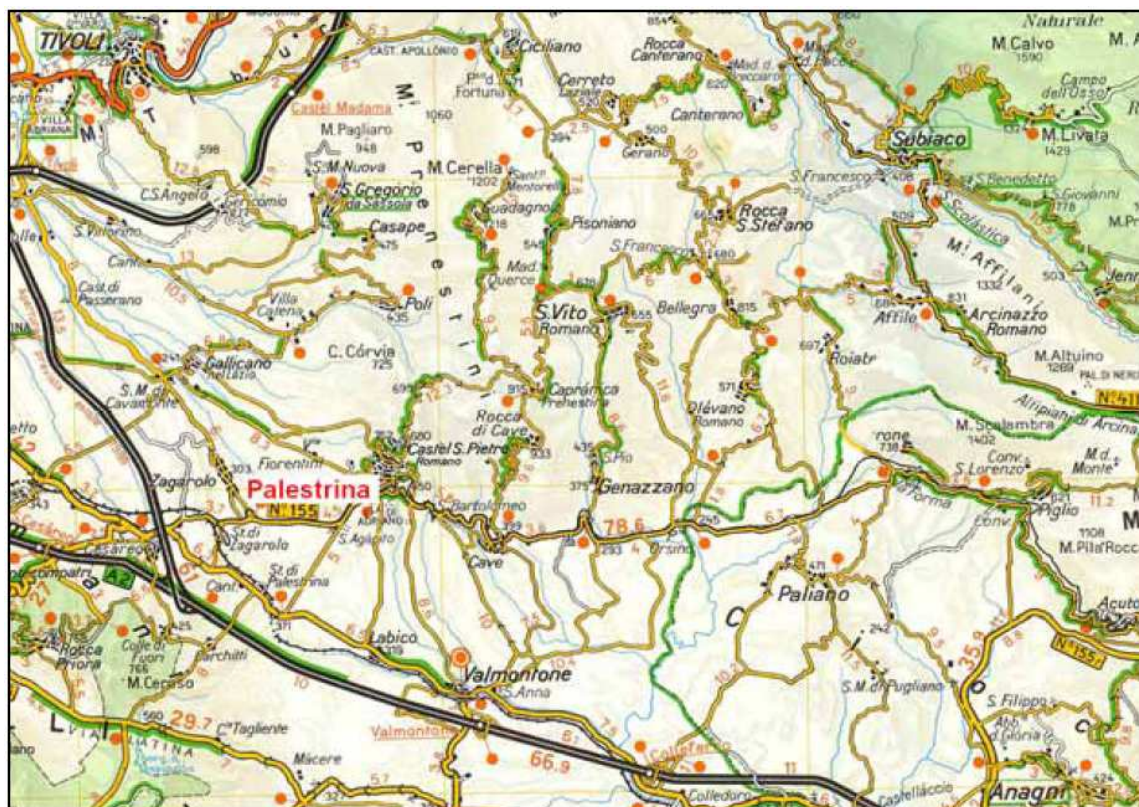
Palestrina confina con i seguenti Comuni: Artena, Castel San Pietro Romano, Cave, Galliciano nel Lazio, Labico, Rocca di Cave, Rocca Priora, Roma, San Cesareo, Valmontone, Zagarolo.



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Inquadramento Territoriale



Il Comune di Palestrina è situato :	Sud - Est rispetto a Roma, distante circa 35 Km;
Estensione territoriale :	46,85 km ²
Popolazione al 2008 :	19.484 abitanti
Altitudine Centro Storico :	mt. 450 slm
Azienda Unità Sanitaria Locale :	RM/G
Frazioni :	Carchitti, Valvarino

Viabilità

Le vie di comunicazione principali che interessano Palestrina e il territorio circostante sono la strada SS 6 Casilina, la Sp 115 Prenestina e le Autostrade A1 Roma – Napoli.

Il territorio è inoltre interessato dai seguenti tratti di viabilità provinciale:

- la Strada Provinciale 57/a - Olmi e tratto stazione di Palestrina dal km. 34+200 della s.r. Casilina alla s.r. 155 per Fuggi - il tratto stazione inizia al km. 35+300 della s.r. Casilina fino alla stazione;
- 58/a Palestrina Capranica dal km. 1+200 della s.p. tratto abitato di Palestrina a Capranica Prenestina;



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- 20/a1 Palestrina Labico dal km. 38+000 della s.r. Casilina alla s.r. 155 per Fiuggi (Prenestina nuova);
- 55/a Pedemontana I dal km. 11+850 della s.p. Maremmana II (loc. Osteriola) all'abitato di Palestrina (km. 0+200 - Viale Pio XII);
- 55/a1 pedemontana II dal km. 66+100 della s.r. 155 per Fiuggi, all'abitato di Valmontone escluso tratto di competenza comunale dal km. 6+067 al km. 6+644;
- 58/b S. Cesareo colle di fuori Carchitti dal km. 21+500 della s.r. Casilina (loc. S. Cesareo) al km. 33+750 della stessa strada regionale (loc. Palestrina);
- 29/a le Tende dalla s.p. Galliciano Poli all'abitato di Palestrina escluso tratto dal km. 7+968 alla fine della strada (km. 8+310) di competenza del comune di Palestrina;
- 26/b Carchitti via Latina dall'abitato di Carchitti al km. 32,200 della s.p. Tuscolana;
- 58/a1 Castel San Pietro tratto dalla s.p. Palestrina Capranica (km. 4+000) all'abitato di Castel San Pietro Romano;

Sotto il profilo della viabilità il Piano si pone i seguenti obiettivi:

Realizzazione della tangenziale di collegamento tra la strada Provinciale Pedemontana e la Strada Statale 155 al fine di decongestionare il centro storico e l'intero nucleo urbanizzato dal traffico esterno, andando a servire le zone di riqualificazione urbana classificate come zone O e le nuove principali Zone C6 di edilizia residenziale mista, ed infine la zona artigianale (zona D) sorta in località La Cona.

La summenzionata Tangenziale implementa il collegamento dell'area denominata "Cittadella dello Spirito Santo" prevista dal PRG, attraverso il potenziamento della Via degli Olmi delimitante l'area Artigianale. Inoltre è previsto l'innesto sulla via Casilina, raccordando di fatto il nucleo urbanizzato di Carchitti con il resto del territorio comunale.

Per il centro urbano di Palestrina è prevista la riconversione del tracciato ferroviario Roma - Fiuggi in tracciato viario.

Sono previsti anche gli adeguamenti e i nuovi tracciati già contenuti nel PRG e non ancora realizzati.

E' prevista la soppressione dei tracciati presenti nel PRG di cui si è tuttavia accertata la irrealizzabilità.

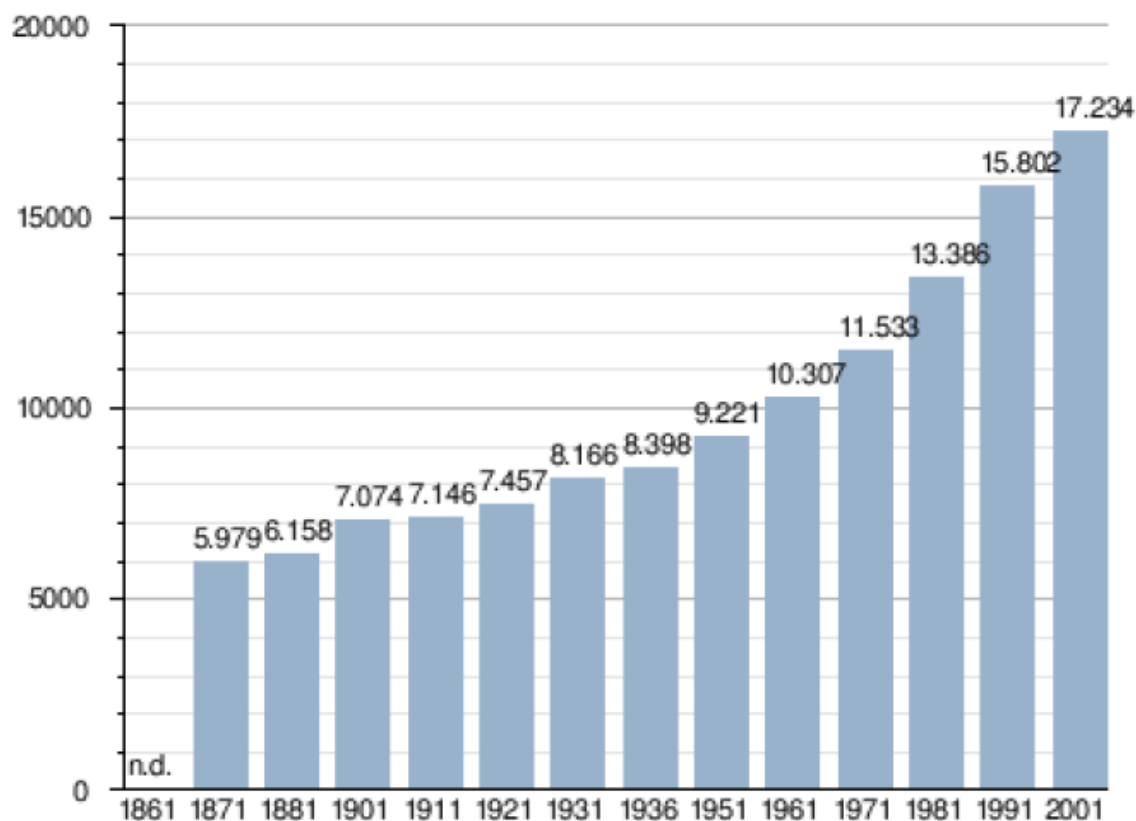
Demografia

I dati relativi alla popolazione residente rilevati dal censimento ISTAT partono dall'anno 1871 fino al 2001, anno in cui la popolazione risulta pari a 17.234 abitanti.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO



fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

Lo studio statistico svolto all'esterno dell'Amministrazione Comunale sull'andamento demografico del Comune di Palestrina ha preso in considerazione due ipotesi. La prima, "Ipotesi Alta", calcola il tasso di "incremento relativo medio annuo" del successivo ventennio mantenuto sui valori riscontrati nel decennio 1981 – 1991, prossimo al valore 1,65. La seconda, "Ipotesi Bassa", calcola il tasso di "incremento relativo medio annuo" del successivo ventennio al ritmo di accrescimento dell'ultimo trentennio, prossimo al valore di 1,4. Questo tasso storico rappresenta la soglia minima della futura popolazione di Palestrina.

Per l'Ipotesi Alta, moltiplicando la popolazione dell'anno 2001 pari a 17.234 per il coefficiente di incremento 1,65, risulta che all'anno 2011 la popolazione residente è stimata pari a 20.078 unità.

Con analogo procedimento per l'Ipotesi Bassa, moltiplicando la popolazione dell'anno 2001 pari a 17.234 per il coefficiente di incremento 1,40, risulta che all'anno 2011 la popolazione residente è stimata pari a 19.647 unità.

Il valore intermedio dei due coefficienti incrementali, sopra riportati, è 1,5 a cui corrisponde una popolazione di 19.819 calcolati.



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Invece l'analisi condotta dall'Amministrazione Comunale per determinare il numero degli abitanti/vano all'anno 2011, prende in considerazione il numero delle famiglie pari a 7.980, che, moltiplicato per 3,73 vani (alloggio di taglio medio), genera un fabbisogno di vani pari a 29.789 che coincide con il numero degli abitanti insediabili.

Allo stato del dimensionamento della presente variante, anno 2001, i vani esistenti risultavano 26.741. I vani effettivamente utilizzabili erano 20.055, risultanti dalla detrazione ai vani esistenti della quota pari al 25% per vetustà: $26.741 \times 25\% = 6.685$ da cui $26.741 - 6.685 = 20.055$.

Al predetto fabbisogno stimato in 29.789 vani sono stati sottratti i 20.055 vani effettivamente utilizzati, da cui è risultato che i vani effettivamente necessari all'anno 2011 ammontavano a 9.734.

		Ab/vani
Previsioni insediative del PRG approvato	08.10.1979	17.491
Residuo di PRG alla data della presente variante	12.12.2001	2.400
Attuazione del PRG alla data della presente variante	12.12.2001	15.091
Abusivismo alla data della presente variante	12.12.2001	10.750
Totali vani esistenti al 2001		26.741
Totale fabbisogno stimato (7.980×3.73)	al 2011	29.789
Vani utilizzabili ($26.741 - [25\% \times 26.741]$)	al 2001	20.055
Totale fabbisogno effettivo vani ($29.789 - 20.055$)	al 2011	9.734

L'incremento ipotizzato di 9.734 abitanti/vano è in percentuale pari al 48,54% ottenuto dal rapporto tra il fabbisogno stimato 29.789 e i vani utilizzabili esistenti 20.055.

Variante di Aggiornamento al PRG

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto che il PRG vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4339 dell'8.10.1979, avesse bisogno di un riesame, in quanto le previsioni in esso contenute, decorsi venti anni, risultavano ormai superate, ed in modo particolare per la decadenza dei vincoli espropriativi. Inoltre era emersa l'esigenza di rivedere ed adeguare la maglia infrastrutturale della viabilità principale e dei servizi pubblici; in ultimo, di reperire nuove aree residenziali necessarie al soddisfacimento del fabbisogno abitativo futuro.

Il riordino proposto dalla presente variante, quindi, non coinvolge tutte le zonizzazioni del vigente PRG, ma solo alcune di esse.

Nello specifico, è stato effettuato il riordino delle aree "Servizi Pubblici", il cui vincolo preordinato all'esproprio è decaduto. Queste aree sono state verificate, sia nelle ubicazioni sia nelle quantità dimensionali previste dal PRG; alcune sono state riconfermate alle altre, ove le dimensioni lo hanno consentito, sono stati applicati i principi di compensazione urbanistica. A tal fine, sono state individuate nuove zone di espansione,


**REGIONE
LAZIO**
**DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

con le sigle C6/1, C6/2, C7/1, C7/2 e C8, all'interno delle quali, oltre ai servizi locali, sono stati computati anche i servizi pubblici generali nella quantità non inferiore ad un terzo della superficie dell'area.

Inoltre è stato affrontato il tema dell'abusivismo edilizio, come previsto sia dalla legge nazionale n. 47/85 e s.m.i., sia dalla legge regionale n. 28/80, previa Perimetrazione dei Nuclei edilizi sorti spontaneamente, al fine di un recupero urbanistico attraverso la predisposizione di Piani Particolareggiati attuativi.

In riferimento alle "Zone D – Produttive", il vigente PRG prevedeva un polo industriale in località Stazione Valvarino e la realizzazione di tre insediamenti artigianali in località Marcigliano, I Cori e La Cona. Di queste previsioni, soltanto quella relativa alla località La Cona è stata realizzata. Successivamente, con una variante puntuale, l'Amministrazione ha individuato ulteriori aree in località Torresina e Muracciola, realizzate con specifici piani attuativi, attualmente in fase di avanzata esecuzione. La presente variante, conferma i predetti piani.

Per le "Zone E – Agricole", la presente variante intende conservare l'attuale destinazione d'uso e il valore ambientale di esse; quindi, nelle more di attuazione della legge regionale 38/99, conferma l'articolo 15 delle vigenti NTA, integrato dagli articoli 7, 10 e 18 della legge regionale 24/98.

Zone territoriali omogenee

La presente Variante di Aggiornamento al PRG, in riferimento alle zonizzazioni del vigente PRG, ne modifica alcune e ne prevede delle altre come sotto specificato:

Zona	PRG vigente	Variante di Aggiornamento al PRG
A	Centro storico	Centro storico
A1	Centro storico restauro conservativo	Centro storico restauro conservativo
A2	Centro storico restauro conservativo	Centro storico restauro conservativo
A3	Centro storico restauro conservativo	Centro storico restauro conservativo
B1	Completamento	Completamento
B2	Completamento	Completamento
B3	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia
B	-----	Completamento saturo
C	Espansione edilizia	Espansione edilizia
C1	Espansione semintensiva	-----
C2	Espansione semintensiva	-----
C3	Espansione estensiva	-----
C4	Espansione estensiva	-----
C5	Espansione estensiva	-----
C6/1	-----	Espansione di tipo misto
C6/2	-----	Espansione di tipo misto
C7/1	-----	Espansione di tipo misto
C7/2	-----	Espansione di tipo misto



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

C8	-----	Espansione di tipo misto
D	Insedimenti industriali ed artigianali	Insedimenti industriali ed artigianali
E	Agricola	Agricola
E1		-----
E2		-----
E3		-----
F	Servizi Pubblici	-----
F1	-----	Servizi pubblici di interesse comune
F2	-----	Servizi Scolastici
F3	-----	Parcheggi pubblici
F4	-----	Verde pubblico e parco archeologico
F5	-----	Verde pubblico attrezzato
F6	-----	Servizi di interesse territoriale
G	Servizi Privati	Servizi Privati
H	Verde Pubblico	Verde Privato
O	-----	Zone di recupero urbanistico
R	Rispetto	-----
VP	Verde Privato	-----
PEEP	Edilizia residenziale pubblica	-----

Di seguito sono descritte esclusivamente le zone interessate dalla presente Variante di Aggiornamento.

ZONA A - Centro Storico

La predetta zona interessa la parte storica più antica della struttura urbana di Palestrina. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23.02.1996 è stato approvato il Piano Particolareggiato del Centro Storico, il quale ha acquisito sia il parere paesaggistico sia urbanistico. Lo stesso specifica gli interventi ammessi, le prescrizioni obbligatorie e le raccomandazioni che concorrono alla riqualificazione dell'ambiente edilizio e dell'immagine di insieme.

Quanto sopra riportato integra quanto previsto dall'art.10 delle NTA del vigente PRG.

Zona B - Completamento Saturato

Tale zona comprende oltre alle zone di completamento anche quelle aree già previste a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico, che a seguito della decadenza delle misure di salvaguardia, intervenute durante il suo iter di approvazione, sono state oggetto di interventi edilizi.

In dette zone, gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e successiva ricostruzione, senza aumento delle volumetrie e delle superfici utili attualmente esistenti.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Per gli interventi di ricostruzione si applicano gli indici di utilizzazione previsti per la sottozona B1 delle NTA del PRG vigente, senza mutamento delle destinazioni d'uso.

Resta obbligatorio il mantenimento e la salvaguardia della dotazione arborea esistente.

Zona C - Espansione

Comprende quelle parti di territorio con destinazione C1, C2, C3, C4 e C5 già attuate ed inoltre la Zona C6, sottozone C6/1, C6/2; Zona C7, sottozone C7/1, C7/2 e la zona C8. Queste ultime si differenziano a seconda del tipo di insediamento che esse propongono. Per l'attuazione delle stesse è necessaria la redazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Zona C6

Riguarda le nuove zone di espansione di tipo misto, all'interno delle quali, oltre ai servizi locali, calcolati nel rispetto del D.M. 1444/1968, sono computati i servizi pubblici generali nella quantità non inferiore ad un terzo della superficie dell'area. La restante superficie edificabile andrà suddivisa in parti uguali da utilizzare per interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi della L.167/62 e per edilizia residenziale privata.

Al fine di dare attuazione alle previsioni contenute nella presente norma, dovranno essere redatte apposite convenzioni la cui normativa è precisata all'articolo 40 delle NTA di questa variante.

La presente norma integra quanto previsto dall'art.13 delle NTA del vigente PRG, in riferimento alle quantità di dotazione di aree per abitante insediato.

Nella quota parte pari ad un terzo del comprensorio, relativa ai servizi pubblici generali, si possono realizzare, applicando gli indici e i parametri previsti nell'art. 31 NTA della presente Variante di Aggiornamento, i seguenti interventi:

- a) F1 – Servizi pubblici di interesse comune;
- b) F2 – Servizi scolastici;
- c) F3 – Parcheggi Pubblici;
- d) F5 – Verde pubblico attrezzato.

Sottozona C6/1

Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica si applica l'indice di Fabbricabilità Territoriale pari a 0,60 mc/mq, mentre per gli edilizia residenziale privata tale indice è pari a 0,20 mc/mq;

Sottozona C6/2

Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica si applica l'indice di Fabbricabilità Territoriale pari a 0,30 mc/mq, mentre per gli edilizia residenziale privata tale indice è pari a 0,15 mc/mq;

Zona C7



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Riguarda le nuove zone di espansione di tipo misto, individuate all'interno delle zone destinate dal vigente PRG a servizi pubblici mai attuati, che oggi, per effetto di decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, sono prive di destinazione. L'attuazione di dette zone avviene attraverso l'elaborazione da parte dei proprietari dei terreni, di uno strumento urbanistico attuativo disciplinato da convenzione, in cui, a fronte della realizzazione di edilizia residenziale privata, è prevista la cessione gratuita al Comune di una quota parte, pari al 50% delle superfici territoriali, da destinare a servizi pubblici generali e ai servizi locali calcolati nel rispetto del D.M. 1444/1968.

Sottozona C7/1

Per gli interventi di tipo residenziale privato, l'indice di Fabbricabilità Territoriale riferito all'intera sottozona è pari a 0.10 mc/mq.

Per il piano attuativo in località Villa Fiorentini, l'edificabilità dovrà prevedersi a ridosso della Via Ceciliana e Via Colle Martino.

Sottozona C7/2

Per gli interventi di tipo residenziale privato, l'indice di Fabbricabilità Territoriale riferito all'intera sottozona è pari a 0.30 mc/mq.

Zona C8

Riguarda le nuove zone di espansione, individuate attraverso le proposte di programmazione negoziata, pervenute e recepite dall'Amministrazione Comunale. L'attuazione di dette zone avviene attraverso la pianificazione integrata ai sensi della legge regionale 22/97.

Lo strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, è disciplinato da convenzione, in cui, a fronte della realizzazione edilizia, è prevista la cessione gratuita al Comune di una quota parte pari al 40% delle superfici territoriali, da destinare a servizi pubblici generali e a servizi locali calcolati nel rispetto del D.M. 1444/1968.

Per tutti gli interventi l'indice di Fabbricabilità Territoriale è pari a 1.00 mc/mq, di cui fino ad un massimo del 50% può essere utilizzato per la residenza.

Zona D – Insediamenti Industriali ed Artigianali

Comprende le parti del territorio destinate a impianti produttivi artigianali ed industriali.

L'attuazione è subordinata alla preventiva approvazione dei relativi piani di iniziativa pubblica o privata (PP, PIP e PdL) e per essi si applica la norma dell'art. 14 delle NTA del vigente PRG.

Zona E - Agricola

La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica, silvo-pastorale e ad attività comunque connesse con l'agricoltura.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

La presente variante, nelle more dell'attuazione della legge regionale 38/99, la disciplina confermando l'articolo 15 delle vigenti NTA, integrato dagli articoli 7, 10 e 18 della legge regionale 24/98.

Zona F - Servizi Pubblici

Comprende le parti del territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi Pubblici di interesse generale e locale. Le aree dei servizi pubblici di interesse locale sono state reperite in funzione degli abitanti insediati e da insediare, nel rispetto delle quantità previste dal DM 1444/1968.

La predetta zona è disciplinata dall'art. 31 delle NTA della presente variante di Aggiornamento, che sostituisce l'art. 16 delle NTA del vigente PRG.

Questa Zona è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona F1 - Servizi pubblici di interesse comune.

Le aree incluse in questa zona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello generale e locale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di convenzione con il Comune.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- 1) Impianti di interesse generale (Pretura, Curia, Ospedale, Caserme ecc.);
- 2) Impianti commerciali e anonari (mercati coperti, foro boario, ecc.);
- 3) Pubblica Amministrazione e vigilanza;
- 4) Attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali (poliambulatorio, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali, ecc.);
- 5) Attrezzature culturali e spirituali (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali, musei, ecc.);
- 6) Attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre, ecc.);
- 7) Impianti tecnologici urbani ed igienico-sanitari.

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq, e l'altezza massima degli edifici deve essere di ml 8,00.

Sottozona F2 - Servizi scolastici.

Tali zone sono destinate esclusivamente alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione a qualsiasi livello (asilo nido, scuola materna, elementare, media inferiore e superiore).

Per tali zone varranno le disposizioni contenute nel D.M. del 18.12.1975 e smi, relative alle Norme Tecniche sull'edilizia scolastica.

Sottozona F3 - Parcheggi pubblici.

Comprende le parti del territorio destinate dalla presente variante a parcheggio pubblico.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

L'attuazione di dette zone è demandata sia alla pubblica amministrazione, sia ai privati, previa stipula di apposita convenzione.

Sottozona F4 - Verde pubblico a parco archeologico.

Sono destinate a Parco pubblico con valenza archeologica le aree centrali ubicate sulle rovine del tempio Dea Fortuna Primigenia.

E' vietata ogni forma di edificazione fatta eccezione per le attrezzature modeste: chioschi, fontane, locali di servizio, che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi e comunque non eccedenti i 15 mq lordi previo Nulla Osta della Soprintendenza Archeologica.

Sottozona F5 - Verde pubblico attrezzato.

Comprende le parti del territorio individuate dalla presente variante di Aggiornamento come verde pubblico attrezzato e destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano.

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività sportive all'aperto come previste all'art. 31 delle NTA della presente variante.

In queste zone sono ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività summenzionate quali spogliatoi, bagni, punti di ristoro e bar, sedi di club e associazioni sportive, musei, aree per picnic, attrezzature per il gioco dei bambini e parcheggi.

Gli impianti sportivi saranno realizzati a cura della Pubblica Amministrazione o da privati previa apposita convenzione.

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiario 0,05 mc/mq;
- altezza massima m 4,50
- distanza dai confini m 30,00;
- copertura a falde con una pendenza massima del 30%, con coppi alla romana;
- aree di parcheggio mq 10,00 per ogni utilizzatore previsto.

Per le attività sportive, inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- A. una superficie di almeno 3/5 della estensione totale del terreno è destinata ad attività sportive;
- B. le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazioni per il custode, palestre, biglietteria ecc.) non devono coprire un'area maggiore di 1/10 della superficie totale;
- C. le schermature e l'inserimento nell'ambiente con piantumazioni.

Sottozona F6 – Servizi di interesse territoriale.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Sono quelle aree definite Zone F dall'art. 4 del D.M. 1444/68. Esse sono destinate al soddisfacimento delle esigenze di attrezzature pubbliche ospedaliere di livello sovracomunale.

A dette zone è attribuito un indice di Fabbricabilità Territoriale pari a 2 mc/mq.

Zona G – Servizi Privati

Per queste zone, già previste nel vigente PRG, valgono le norme ed i parametri dell'art. 17 delle NTA del vigente PRG.

Zona H – Verde Privato

Per tale zona valgono le norme ed i parametri dell'art. 18 delle NTA del vigente PRG.

ZONA O - Zone di recupero urbanistico

Le "Zone O" riguardano il recupero ai sensi della lr 28/80 smi, dei nuclei urbanistici sorti abusivamente, individuati e perimetrati con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 02.10.1998.

La presente Variante di Aggiornamento, per i nuclei abusivi come sopra perimetrati, costituisce, ai sensi dell'art. 4 della summenzionata lr, variante speciale per l'abusivismo; ed inoltre per la stessa lr, ai sensi dell'art. 12, dette zone sono considerate zone B come definite dal DM 1444/68.

L'abusivismo edilizio, nel Comune di Palestrina si è concretizzato per le seguenti situazioni quali:

- basso costo dei suoli agricoli, o non incidenza di tale costo sull'edificazione. Interventi su terreni di proprietà all'interno di ambiti già edificati e pertanto consolidati;
- convenienza economica dell'intervento costruttivo realizzato con la metodologia dell'autocostruzione o dei lavori in economia;
- la mancata attuazione di una politica comunale sulla casa, edilizia pubblica L. 167/62 e 457/78, che non ha saputo dare risposta alle richieste di alloggi a basso costo;
- l'attuazione del PRG attraverso la formazione di piani particolareggiati che hanno avuto un iter lunghissimo di approvazione;
- la possibilità, dettata dalle norme del PRG, di realizzare in zona agricola piccoli manufatti per ricoveri agricoli, trasformati poi in vere e proprie residenze.

Una diversa peculiarità presenta l'insediamento abusivo sorto a ridosso della frazione di Carchitti. Questo nucleo nasce e si sviluppa come espansione naturale dell'abitato consolidato che, a differenza degli altri, evidenzia un impianto urbanistico tipico delle lottizzazioni, con una rete stradale delimitante i vari isolati suddivisi così in lotti di omogenea dimensione.

Per quanto precedentemente considerato va osservato inoltre che la generalizzata compromissione del territorio, nonostante l'individuazione di nuclei omogenei operata per ampi comprensori, mantiene ancora alto il numero dei casi di abusivismo che, per



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

posizione geografica, non è stato possibile ricomprendere nelle perimetrazioni operate dalla presente Variante di Aggiornamento.

Tali episodi continuano a costituire quella residualità di abusivismo sparso che, anche se non recuperabile sotto l'aspetto urbanistico, va comunque considerata per i problemi che comporta a livello di servizi pubblici e di infrastrutture.

Indipendentemente dalla collocazione sul territorio, in rapporto alla vicinanza o meno al centro urbano, i nuclei presentano caratteristiche omogenee per tipologie, densità edilizia e dotazione delle infrastrutture.

Per i motivi più volte richiamati la tipologia di insediamento presente è quella della casa unifamiliare o bifamiliare con un massimo di 2 piani fuori terra. L'utilizzazione è tipicamente residenziale con prevalenza di abitazioni fisse rispetto a quelle saltuarie o di vacanza. Nella quasi totalità dei casi le abitazioni dispongono di un piano interrato o seminterrato destinato a garage o magazzino. E' infrequente l'utilizzo di tale piano anche per uso produttivo legato all'attività del proprietario.

La densità media delle volumetrie insediate e rilevate oscilla tra i 1.500 e i 2.000 mc per ettaro, con volumetrie unitarie comprese tra i 450 e i 700 mc.

Sotto l'aspetto delle infrastrutture, i nuclei perimetrati dispongono di una rete viaria principale costituita da precedenti tracciati comunali o consortili, con diramazioni secondarie di accesso alle proprietà realizzate generalmente dagli interessati.

Tale maglia viaria risulta essere insufficiente e pertanto da adeguarsi sia con nuovi tracciati di completamento sia con consistenti interventi di razionalizzazione e potenziamento dell'esistente.

Tra i servizi a rete appare abbastanza accettabile il numero di allacciamenti all'acquedotto pubblico e al gasdotto, mentre assolutamente insufficiente è la rete fognaria che risulta presente solo in brevi tratti in prosecuzione di condotte urbane esistenti. Inesistente è infine la dotazione di attrezzature collettive e verde pubblico.

La Variante di Aggiornamento attribuisce ai nuclei abusivi la destinazione "zona O – Recupero urbanistico", ed aggiorna i dati originari rilevati ed approvati con la delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 02.10.1998, come segue:

Zone O	Nuclei n19
Superficie totale dei nuclei	10.212.280 mq
Volumetria presente	1.558.865 mc

La presente variante per i nuclei abusivi, come individuati, costituisce variante speciale per l'abusivismo ai sensi dell'art. 4 della stessa legge regionale n. 28/80, e per effetto dell'art. 12, dette zone sono considerate zone B ai sensi del DM 1444/68.

Nella sottostante tabella sono riportati i diciannove nuclei con i relativi indici, parametri e la volumetria massima ammissibile.


**REGIONE
LAZIO**
**DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

n.	Nuclei	Superficie mq	I.f.t. mc/mq	Volume
1	Sei colli	1.550.061	0,12	186.007
2	Colle rasto	231.660	0,16	37.066
3	Colle dell'oro	46.345	0,32	14.830
4	Folca rotonda pedemontana stella	1.622.271	0,12	194.673
5	Croce - formale mura	1.088.519	0,17	185.048
6	Valle del ponte	67.445	0,21	14.163
7	Colle pietra ficcata	151.237	0,42	63.520
8	Muracciola	81.672	0,29	23.685
9	La spina	171.588	0,17	29.170
10	Colle girello	234.790	0,18	42.262
11	Colle silvano	543.357	0,20	108.671
12	Loreto	432.047	0,16	69.128
13	Molella	260.385	0,12	31.246
14	Quadrelle	800.893	0,20	160.179
15	Agliano	475.938	0,19	90.428
16	Valvarino	754.975	0,19	143.445
17	Carchitti	1.464.288	0,20	292.858
18	Olmata casilina	42.477	0,19	8.071
19	Valle casale lungo	192.332	0,12	23.080
Totali		10.212.280		1.717.530

Il totale della volumetria calcolata nella soprastante tabella è pari a mc 1.717.530 che, sottratta alla volumetria esistente pari a mc 1.558.865, genera una differenza pari a mc 158.655, corrispondenti alla quantità di saturazione edificatoria dei nuclei.

All'interno dei nuclei si sono rilevate anche attività produttive di elevata consistenza volumetrica. Pertanto dal totale delle cubature ancora da realizzare (mc 158.655), sono decurtate le volumetrie pari a mc 37.500. La restante volumetria di mc 121.155 ha destinazione residenziale e permette l'insediamento di 1.211 abitanti/vano.

Dimensionamento della Variante

Il dimensionamento della variante può essere così sintetizzato:


**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ZONA	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	AREE SERVIZI GENERALI DI LIVELLO URBANO	EDILIZIA PRIVATA			EDILIZIA PUBBLICA			ABITANTI EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA	ABITANTI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	TOTALE ABITANTI
				AREA RESIDENZIALE PRIVATA	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	VOLUME	AREA RESIDENZIALE PUBBLICA	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	VOLUME			
		mq	mq		mc/mq					100 mc/ab	80 mc/ab	
C6/1	madonna degli cori	90.281	30.094	30.094	0,20	18.056	30.094	0,60	54.169	181	677	858
C6/1	colle girello sud	78.861	25.620	25.620	0,20	15.372	25.620	0,60	48.117	154	576	730
C6/1	bocca plana	150.000	50.000	50.000	0,20	30.000	50.000	0,60	90.000	300	1.125	1.425
C6/2	carchitti	30.000	10.000	10.000	0,15	4.500	10.000	0,30	9.000	45	113	158
		347.142	115.714	115.714		67.928	115.714		199.285	679	2.491	3.170
C7/1	villa fiorentini 1	73.532	36.766	36.766	0,10	7.353				74		74
C7/2	peschiera	20.850	10.425	10.425	0,30	6.255				63		63
C7/2	villa fiorentini 2	29.518	14.759	14.759	0,30	8.855				89		89
C7/2	ponte sardone	4.450	2.225	2.225	0,30	1.335				13		13
C7/2	colle martino	4.364	2.182	2.182	0,30	1.309				13		13
C7/2	via eliano	2.514	1.257	1.257	0,30	754				8		8
		135.228	67.614	67.614		25.862				259		259
C8	valle zamepa-via ceciliana	31.772	12.709	19.063	0,50	15.886				159		159
C8	selciata	35.096	14.038	21.058	0,50	17.548				175		175
C8	colombella	25.550	10.220	15.330	0,50	12.775				128		128
C8	le stalle	5.594	2.238	3.356	0,50	2.797				28		28
		98.012	39.205	58.897		49.006				490		490
		580.382	222.533	242.135		142.796	115.714		199.285			3.919
Zone O												
1	Sei colli	1.550.061		1.550.061	0,12							
2	Colle rasto	231.660		231.660	0,16					0		
3	Colle dell'oro	46.345		46.345	0,32					0		
4	Folca rotonda pedemontana	1.622.271		1.622.271	0,12					0		
5	Croce - formale mura	1.088.519		1.088.519	0,17					0		
6	Valle del ponte	67.445		67.445	0,21					0		
7	Colle pietra ficcata	151.237		151.237	0,42					0		
8	Muracciola	81.672		81.672	0,29					0		
9	La spina	171.588		171.588	0,17					0		
10	Colle girello	234.790		234.790	0,18					0		
11	Colle silvano	543.357		543.357	0,20					0		
12	Loreto	432.047		432.047	0,16					0		
13	Molella	260.385		260.385	0,12					0		
14	Quadrelle	800.893		800.893	0,20					0		
15	Agliano	475.938		475.938	0,19					0		
16	Valvarino	754.975		754.975	0,19					0		
17	Carchitti	1.464.288		1.464.288	0,20					0		
18	Olmata casilina	42.477		42.477	0,19					0		
19	Valle casale lungo	192.332		192.332	0,12					0		
		10.212.280		10.212.280		121.155				1.212		1.212
pp												
	Le Piagge	154.895		154.895		46.775						
	Selciata	197.932		197.932		102.210						
	Generale	26.016		26.016		11.919						
	Centro Storico	331.000		331.000		810.000						
	Colle Girello	290.541		290.541		187.560						
	Colombella	148.000		148.000		135.789						
		1.148.384		1.148.384		1.294.253				1.840		1.840
Totale												6.971

I dati relativi alla tabella sopra riportata fanno riferimento ai parametri dimensionali della Variante di Aggiornamento, riferiti alle capacità insediative sia delle “zone O di recupero”, sia delle “nuove zone C di espansione” e sia del residuo dei piani particolareggiati.

Le zone O, che hanno una superficie territoriale complessiva pari a mq 10.212.280, consentono un ulteriore insediamento di 1.212 abitanti, rispetto ai 10.750 già insediati.


**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Le nuove zone C, di superficie territoriale pari a mq 580.382, consentono un insediamento di 4.409 abitanti.

I piani particolareggiati, di superficie territoriale pari a mq 1.148.384, consentono un ulteriore insediamento di 1.840 abitanti, rispetto agli 8.130 già insediati.

Nello specifico si riportano nella sottostante tabella i dati dei piani particolareggiati:

PIANI PARTICOLAREGGIATI												
Piano	Incarico	Adottato	Osservato	Approvato	mc. esistenti	mc. previsti	mc. totali	abitanti esistenti	abitanti previsti	abitanti totali	superficie del piano	NOTE
LE PIAGGE	Arch.F.Ferrara G.M. 555 del 23/09/82	C.C. n.140 del 28/10/86	C.C. n.55 del 26/06/87	G. Reg. n. 1630 del 01/03/88	0	46.775	46.775	0	519	519	154.895	in conformità P.R.G.
SELCIATA	Arch.M.Iseglie G.M. 554 del 23/09/82	C.C. n.59 del 03/07/87	C.C. n.57 del 06/05/88	G. Reg. n. 4570 del 06/06/90	56.658	45.552	102.210	625	506	1131	197.932	in conformità P.R.G.
GENERALE	AchM.Migliaccio G.M. 560 del 23/09/91	C.C. n.114 del 10/12/91	C.C. n.34 del 21/06/93	C.C. n.20 del 13/04/94	4.141	7.778	11.919	25	93	118	26.016	in conformità P.R.G.
CENTRO STORICO	Arch.C.Nucci G.M. 547 del 23/09/82	C.C. n.81 del 08/08/91	C.C. n.19 del 23/02/96	inviato Reg. Lazio L. 36 art.1	810.000	0	810.000	3.945	0	3.945	331.000	in conformità P.R.G.
COLLE GIRELLO	Ing.P.Samperi G.M. 50 del 26/01/90	C.C. n.18 del 23/02/96	C.C. n.87 del 20/12/96	inviato Reg. Lazio L. 36 art.1	82.780	104800	187.560	665	2.084	2.749	290.541	in conformità P.R.G.
COLOMBELLA	Arch.P.Taccheri G.M.552 del 23/09/82	in corso			135.789	0	135.789	1.508	0	1.508	148.000	La cubatura esistente è maggiore delle previsioni di P.R.G.
TOTALI					1089348	204905	1294253	6768	3202	9970	1148384	

Servizi generali di livello urbano

Per il calcolo delle aree da destinare ai servizi pubblici di livello urbano, è stata considerata una popolazione pari a 29.789 unità riferita all'anno 2011. Detto valore scaturisce applicando l'analisi condotta dall'Amministrazione Comunale.

A seguito di quanto sopra, assegnando ad ogni abitante 18,00 mq, risulta necessaria per il soddisfacimento dei servizi generali una superficie totale di mq 536.202 (29.789 x 18,00).

La suddetta superficie (servizi generali) è reperita confermando le aree a servizi esistenti, e individuando nuove aree, sia puntuali sia all'interno delle nuove zone di espansione, C6/1, C6/2, C7/1, C7/2 e C8, applicando i principi della compensazione urbanistica. All'interno di dette zone C, le quantità di aree attribuite a tali servizi sono pari ad 1/3 della superficie dell'intero comprensorio.

Nella tabella sottostante sono riportate le superfici individuate nei singoli ambiti:

quota dei servizi già realizzati	307.200	mq
quota dei servizi nelle zone "C6/1", "C6/2", "C7/1" e "C7/2"	183.328	
quota dei servizi nelle zone "C8"	39.205	mq
quota degli ulteriori servizi individuati sul territorio	80.800	mq
totale	610.533	mq



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Le quantità di aree per i servizi pubblici di mq 610.533 risultano superiori alla dotazione di legge pari a mq 536.202.

Beni Paesaggistici

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, per il comune di Palestrina, come riportato nella Tavola B, evidenzia i vincoli presenti sul territorio.

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

(LR 37/83, art. 14 LR 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlgs 42/04 e art. 136 Dlgs 42/04)

Vincoli Dichiarativi

- cd058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlgs 42/04
- cd058_052 Palestrina, Castel San Pietro Romano: Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana DM 03.11.1961;

Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlgs 42/04

Vincoli Ricognitivi di legge

- c058_001 c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98
 - c058_0223 - Fosso di Sant'Angelo o Mole di Pance
 - c058_0227 - Fosso della Mola di Caipoli
 - c058_0297 - Fosso di Savo
 - c058_0300 - Fosso di Ninfa
 - c058_0298 - Fosso di Valle Barnaba e della Mola
- g058 g) aree boscate art. 10 L.R. 24/98 n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato
 - g058 – Vari ambiti territoriali
- h058_001 h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato
 - h058_001 – terre private gravate
- m058_001 m) aree di interesse archeologico già individuate
 - m058_0752 – Aree archeologiche loc. San Rocco
 - m058_0771 – Aree archeologiche loc. Pescara



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- ml058_001 m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
 - ml_0066 – Via Pedemontana (Prenestina antica)
 - ml_0088 – Via Colle dell'Oro – via Colle San Pietro e Via Ceciliana
 - ml_0089 – Via di Colle martino
 - ml_0090 – Via Sterpara - Via delle Piagge – Via Giovanni XXIII
 - ml_0091 – Via Tende
 - ml_0124 – SP Carchitti stazione di Palestrina
 - ml_0125 – SP Carchitti stazione di Palestrina – Monte Castellaccio
 - ml_0135 – Via La Torre – Via Colle Vecchio
 - ml_0183 – Via Prenestina Nuova – Via Colle Girello
 - ml_0184 – Via degli Olmi
 - ml_0187 – Via Loreto
 - ml_0188 – Via Prato Bini
 - ml_0189 – Via Colle Silvano
 - ml_0190 – Via Prato Bini – Via Marcigliana
 - ml_0191 – Via Valvarina
 - ml_0192 – Via della Muracciola
 - ml_0193 – SP – San Cesareo – Colle di Fuori - Carchitti

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

art. 134 comma 1, lett. c Dlgs 42/04

Vincoli Ricognitivi di Piano

- taa_001 1) aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie
 - taa_05 - Agro Tiburtino – Prenestino; Sottozona a6 Castel San Pietro Romano, Palestrina, Poli
- cs_001 2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
 - cs_194 – Palestrina



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- tp_001 4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98
 - tp058_0698 – Villa (?)
 - tp058_2406 – Villa
 - tp058_2432 – Villa e cisterna
 - tp058_2433 – Cisterna
 - tp058_2434 – Antica via
 - tp058_2435 – Monumento funerario
 - tp058_2436 – Villa
 - tp058_2437 – Villa
 - tp058_2438 – Villa
 - tp058_2439 – Villa
 - tp058_2440 – Luogo di culto paleocristiano
 - tp058_2441 – Villa
 - tp058_2442 – Necropoli
 - tp058_2443 – Villa
 - tp058_2444 – Villa
 - tp058_2445 – Villa
 - tp058_2446 – Villa
 - tp058_2447 – Villa
 - tp058_2448 – Villa
 - tp058_2449 – Villa
 - tp058_2450 – Mausoleo
 - tp058_2451 – Mausoleo
 - tp058_2452 – Villa
 - tp058_2453 – Villa
 - tp058_2454 – Villa
 - tp058_2455 – Mausoleo
 - tp058_2456 – Villa
 - tp058_2457 – Villa
 - tp058_2458 – Villa
 - tp058_2605 – Materiale sporadico
 - tp058_2606 – Cisterne e Villa



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- tp058_2607 – Tomba
- tp058_2608 – Materiale sporadico
- tp058_2609 – Villa e tombe
- tp058_2610 – Villa
- tp058_2611 – Villa
- tp058_2612 – Cunicolo
- tp058_2613 – Cunicolo
- tp058_2614 – Cunicolo
- tp058_2615 – Cunicolo
- tp058_2616 – Cunicolo
- tp058_2617 – Materiale sporadico
- tp058_2618 – Villa e cisterna
- tp058_2619 – Villa
- tp058_2620 – Materiale sporadico
- tp058_2621 – Materiale sporadico
- tp058_2622 – Materiale sporadico
- tp058_2623 – Villa e cisterna
- tp058_2624 – Villa (?)
- tp058_2625 – Cisterna
- tp058_2626 – Materiale sporadico
- tp058_2627 – Cave antiche
- tp058_2628 – Cisterna
- tp058_2629 – Villa
- tp058_2630 – Materiale sporadico
- tp058_2631 – Cisterna
- tp058_2632 – Villa
- tp058_2633 – Villa
- tp058_2634 – Area di frammenti fittili
- tp058_2407 – Materiale sporadico
- tp058_2408 – resti di incerta interpretazione
- tp058_2409 – Materiale sporadico
- tp058_2410 – Materiale sporadico
- tp058_2411 – Materiale sporadico
- tp058_2412 – Villa (?)



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- tp058_2413 – Sostruzione di villa (?)
- tp058_2414 – Cunicolo
- tp058_2416 – Resti di incerta interpretazione
- tp058_2417 – Villa e cisterna
- tp058_2418 – Tomba
- tp058_2419 – Tomba
- tp058_2420 – Cisterna
- tp058_2421 – Resti di incerta interpretazione
- tp058_2422 – Materiale sporadico
- tp058_2423 – Materiale sporadico
- tp058_2424 – Resti di incerta interpretazione e necropoli
- tp058_2425 – Resti di incerta interpretazione
- tp058_2426 – Villa
- tp058_2427 – Area di frammenti fittili
- tp058_2428 – Materiale sporadico
- tp058_2429 – Area di frammenti fittili
- tp058_2430 – Villa
- tp058_2431 – Cisterna
- tl_001 5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98
 - tl_0052 – Via Valle del Ponte
 - tl_0053 – Via Quadrelle
 - tl_0060 – Via delle Foche
 - tl_0064 – Via Colle Caroso
 - tl_0065 – Via Tende - Colle Caroso
 - tl_0066 – Via San Francesco - Tende
 - tl_0045 – Via Valle Vigesimo
 - tl_0046 – Via Rodi
 - tl_0047 – Via Ciciliano
 - tl_0048 – Via Folca Rotonda
 - tl_0307 – Via Colle Verdone
 - tl_0318 – Via Pedemontana (Prenestina antica)
 - tl_0319 – SS Via Tuscolana
 - tl_0092 – Via Colle del pero



L'Amministrazione Comunale ha presentato preliminare osservazione al PTPR (cod. 058074_P01) chiedendo la declassificazione del Fossi di Ninfa nei primi 500 ml. Questa osservazione è stata accolta parzialmente, valutando compatibili le trasformazioni nella fascia di rispetto del corso d'acqua fermo restando la salvaguardia di ml 50 dall'argine secondo quanto precisato al punto 3b dei criteri di valutazione dei contributi dei comuni.

La Tavola A, del predetto PTPR, individua, ai fini della tutela, i seguenti paesaggi:

- Paesaggio naturale;
- Paesaggio naturale di continuità;
- Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua;
- Paesaggio agrario di rilevante valore;
- Paesaggio agrario di valore;
- Paesaggio agrario di continuità;
- Paesaggio dei centri e nuclei storici;
- Parchi, villi e giardini storici;
- Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- Paesaggio dell'Insediamento storico diffuso;
- Reti infrastrutture e servizi;
- Aree o punti di visuali;

Le previsioni della variante generale interessano le aree vincolate nel seguente modo:

- Zona A – Centro storico di Palestrina. Questa zona comprende un unico ambito insistente nel capoluogo; lo stesso è interessato:

- Bene d'insieme (cd058_052) Palestrina, Castel San Pietro Romano: Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana;
- Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (cs_194 – Palestrina)

La norma di tutela assegna a questa zona il *Paesaggio dei centri e nuclei storici* con relativa fascia di rispetto, in cui la tutela è volta al mantenimento e conservazione del patrimonio naturale, culturale, architettonico e storico.

La predetta zona è classificata e normata dal *Paesaggio dei centri e nuclei storici*, che prevede la predisposizione dei piani urbanistici attuativi. Per questa zona, come più volte detto, è stato redatto il Piano particolareggiato del centro Storico; lo stesso ha riportato la conformità paesaggistica con delibera di Giunta Regionale n. 5.449 del 15.06.1995. Il



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

presente piano particolareggiato, seppure redatto prima del PTPR, soddisfa le norme di tutela a carattere generale, mentre per la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, in cui la stessa deve essere tutelata per una profondità di metri 150, si applicheranno le norme del PTPR.

- Zona B - Completamento Satura. Queste zone ricadono in parte fuori del perimetro delle aree sottoposte al vincolo paesaggistico e per esse non è cogente la norma di tutela. Altre invece ricadono sia all'interno del Bene d'insieme sia all'interno dei Vincoli ricognitivi di piano, e quindi sottoposte alla norma del Paesaggio degli Insediamenti Urbani, nonché dei singoli Beni Diffusi. Le norme del PTPR generalmente consentono gli interventi previsti in queste zone.

- Zone C6 – “Sottozona C6/1”. Queste zone comprendono tre ambiti, tutti ubicati nel capoluogo.

Le prime due zone rispettivamente in località Bocca Piana e Colle Girello, sono interessate dell'area di interesse archeologico già individuata (ml_0183), mentre la terza zona, in località Ponte Ospedalato, è vincolata dal bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0059) nonché dal Fosso di Ninfa (c058_0300). Nello specifico:

- Zona in località Bocca Piana, la verifica paesaggistica è stata effettuata in fase istruttoria dello strumento urbanistico attuativo, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 585 del 31.07.2007.
- Zona in località Colle Girello, la verifica paesaggistica è stata effettuata in fase istruttoria dello strumento urbanistico attuativo, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 100 del 16.03. 2012.
- Zona in località Ponte Ospedalato, l'Amministrazione Comunale ha presentato una preliminare osservazione al PTPR (cod. 058074_P01) chiedendo di declassificare il Fosso di Ninfa nei primi 500 ml.

L'osservazione è stata accolta parzialmente, valutando compatibili le trasformazioni nella fascia di rispetto del corso d'acqua, fermo restando la salvaguardia di ml 50 dall'argine secondo quanto precisato al punto 3b dei criteri di valutazione dei contributi dei comuni.

L'Amministrazione, nel redigere il piano attuativo di questa zona, dovrà quindi tenere conto di quanto contenuto nell'accoglimento dell'osservazione.

La predetta sottozona C6/1 , è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

- Zone C6 – “Sottozona C6/2”. Questa zona comprende un unico ambito sito nella frazione di Carchitti, ed è interessata:

- Area di interesse archeologico già individuata (ml_0124);

la verifica paesaggistica di questa zona è stata effettuata in fase istruttoria dello strumento urbanistico attuativo, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 724 del 28.09.2007.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

La predetta sottozona C6/2, è risultata compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

- Zone C7 – “Sottozona C7/1”. Questa zona comprende un unico ambito sito in località Villa Fiorentini 1, interessato da:

- Bene d’insieme (cd058_052) Palestrina, Castel San Pietro Romano : Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana;
- Area di interesse archeologico già individuata (ml_0066);
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0318);
- Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri (tp058_2411 e tp058_2419).

La norma di tutela assegna a questa zona il Paesaggio Parchi, ville e giardini storici, in cui la tutela è volta al mantenimento e conservazione patrimonio naturale e culturale e architettonico storico.

Dalla tabella delle azioni al punto 3 Uso residenziale, punto 3.3 costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01, si evince che non è consentita alcuna edificazione.

La predetta sottozona C7/1 non è compatibile con le norme di tutela; pertanto ai fini urbanistici manterrà la classificazione: Zona H Verde Pubblico del vigente PRG.

- Zone C7 – “Sottozona C7/2”. Questa sottozona comprende cinque ambiti tutti ubicati nel capoluogo.

Il primo, denominato **Peschiera**, è interessato:

- Bene d’insieme (cd058_052) Palestrina, Castel San Pietro Romano : Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana;
- Aree boscate, g058 –ambito Peschiere;
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0066);
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0090);
- Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (cs_194 – Palestrina)

La norma di tutela assegna a questa zona i seguenti Paesaggi: *Paesaggio Naturale*, *Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione* e *Paesaggio degli Insediamenti Urbani*.

Per il *Paesaggio naturale*, che ricopre la maggiore consistenza della sottozona, la tutela è volta alla valorizzazione dei beni ed alla conservazione del loro valore anche mediante l’inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Dalla tabella delle azioni al punto 3 Uso residenziale, punto 3.3 costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01, si evince che non è consentita alcuna edificazione.

Inoltre, la variante non è consentita anche per la norma di tutela riguardante i territori contermini agli *Insedimenti urbani storici*, nei quali è prevista l'applicazione dell'art. 43 comma 12 in cui: "(...) *Nei territori contermini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed inedificabile per una profondità di metri 150 (...)*".

La predetta sottozona C7/2 non è compatibile con le norme di tutela; pertanto ai fini urbanistici manterrà la classificazione: Zona H Verde Pubblico del vigente PRG.

Il secondo, denominato **Villa Fiorentini 2**, è interessato:

- Bene d'insieme (cd058_052) Palestrina, Castel San Pietro Romano : Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana;
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0066 e ml_0088);
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0318);
- Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2424 e tp058_2425).

La norma di tutela assegna a questa zona il *Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso*, in cui la tutela è volta alla valorizzazione e alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia dei beni o che ne alterino la percezione d'insieme.

Dalla tabella delle azioni al punto 3 - Uso residenziale, punto 3.3 - costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01, si evince che le stesse non sono consentite.

La predetta sottozona C7/2 non è compatibile con le norme di tutela; pertanto ai fini urbanistici manterrà la classificazione: Zona F Servizi Pubblici del vigente PRG.

Il terzo, denominato **Ponte Sardone**, è interessato:

- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0052);

La norma di tutela è prevista dall'art. 41 comma 7 lettera b) che prevede: "*per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in*



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il quarto, denominato **Colle Martino**, è interessato:

- Bene d'insieme (cd058_052) Palestrina, Castel San Pietro Romano : Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana;
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0090);

La norma di tutela assegna a questa zona il *Paesaggio degli Insediamenti Urbani* in cui la tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Dalla tabella delle azioni al punto 3 - Uso residenziale, punto 3.2 - costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) del DPR 380/01, si evince che le stesse sono consentite, attraverso la redazione del piano attuativo che deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra e la riqualificazione ambientale quali indicazioni per la vegetazione.

Ed inoltre la tutela prevede: *Aree o Punti di Visuali*, in cui “la tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che impediscono le visuali anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione”.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il quinto, denominato **Via Eliano**, è interessato:

- Bene d'insieme (cd058_052) Palestrina, Castel San Pietro Romano : Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana;
- Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (cs_194 – Palestrina)

La norma di tutela assegna a questa zona il *Paesaggio degli Insediamenti Urbani* in cui La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Dalla tabella delle azioni al punto 3 - Uso residenziale, punto 3.2 - costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) del DPR 380/01, si evince che le stesse sono consentite, attraverso la redazione del piano attuativo che deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra e la riqualificazione ambientale quali indicazioni per la vegetazione.

Ed inoltre la tutela prevede: *Aree o Punti di Visuali*, in cui *“la tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra modifiche allo stato dei luoghi che impediscono le visuali anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione”*.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

- Zone C8 -Zone di espansione di tipo misto. Queste zone comprendono quattro ambiti di cui tre insistenti nel capoluogo e uno nella frazione di Carchitti.

Il primo, denominato **Valle Zampea – Via Ceciliana**, è interessato:

- Bene d'insieme (cd058_052) Palestrina, Castel San Pietro Romano : Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana;
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0088);

La norma di tutela assegna a questa zona il *Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione*, in cui la tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi.

Dalla tabella delle azioni al punto 3 - Uso residenziale, punto 3.2 - costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) del DPR 380/01, si evince che le stesse sono consentite, attraverso la redazione del piano attuativo che deve essere corredato di indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra, per la vegetazione; gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo le strade.

Per tale zona è stato approvato lo strumento urbanistico attuativo con delibera di Giunta Regionale n. 292 del 23.05.2006.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

La predetta sottozona, è risultata compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il secondo, denominato **Selciata (Bocce Rodi)**, è interessato:

- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0184);
- Aree di interesse archeologico già individuate (m058_0752).

La norma di tutela è prevista dall'art. 41 comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

Per tale zona è stato approvato lo strumento urbanistico attuativo con delibera di Giunta Regionale n. 375 del 23.05.2008.

La predetta sottozona è risultata compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il terzo, denominato **Colombella**, è interessato:

- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0318);

La norma di tutela è prevista dall'art. 41 comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

Per tale zona è stato approvato lo strumento urbanistico attuativo con delibera di Giunta Regionale n. 226 del 21.04.2006.

La predetta sottozona è risultata compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il quarto, denominato **Le Stalle**, in località Carchitti, è interessato:

- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0124);

La norma di tutela è prevista dall'art. 41 comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza*



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

La predetta sottozona è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

- Zone O – Recupero Urbanistico LR 28/80. Queste zone comprendono 19 ambiti di cui 17 insistenti nel capoluogo, uno nella frazione di Carchitti ed un altro nella frazione di Valvarino.

Il primo, denominato **Sei Colli**, è interessato:

- Corsi delle acque pubbliche c058_0227 - Fosso della Mola di Caipoli;
- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito via Colle Doddo e Colle delle Monache;
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0091).

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della lr 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”.*

- art. 7 -Protezione dei corsi delle acque pubbliche della lr 24/98, in cui:

comma 6 è previsto: *“I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre ed inedificate si riduce a metri 50”;*

comma 7: *“Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice , le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” e alle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili”.*

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: *“Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della*



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) -, prevede: “per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione del bene medesimo; l’autorizzazione paesistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

Il PTPR assegna ad alcuni ambiti del presente nucleo abusivo, che ricadono nella fascia di rispetto del corso d’acqua, la classificazione di Paesaggio degli insediamenti urbani.

L’Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell’area boscata. Qualora l’esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Inoltre, in riferimento alla fascia di rispetto del corso d’acqua, dovranno essere esclusi dal redigendo piano urbanistico attuativo, tutte quelle parti di territorio che non rientrino nella classificazione di Paesaggio degli insediamenti urbani.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il secondo, denominato **Colle Rasto**, è interessato:

- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito fosso dell’Infernaccio;
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0123);
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0088);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della l.r. 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: “Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”.

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

comma 5 è previsto: *“Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”.*

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.*

L'Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell'area boscata. Qualora l'esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il terzo, denominato **Colle dell'Oro**, è interessato:

- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito valle di folca rotonda;
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0123);
- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2609);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della l.r. 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”.*

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: *“Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la*



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: “per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione del bene medesimo; l’autorizzazione paesistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

L’Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell’area boscata. Qualora l’esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il quarto, denominato **Folca Rotonda - Pedemontana - Stella**, è interessato:

- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito valle del sorbo;
- Bene d’insieme (cd058_052) Palestrina, Castel San Pietro Romano : Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana;
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0318);
- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2622 ed altri);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della l.r. 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: “Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”.

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: “Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: “per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione del bene medesimo; l’autorizzazione paesistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

comma 8 lettera b) che prevede: “per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi; il parere preventivo della Soprintendenza archeologica competente conferma l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione del bene medesimo”.

Il PTPR assegna alle aree del presente nucleo abusivo, ricadenti nei Vincoli Dichiarativi e Ricognitivi di legge, la classificazione di *Paesaggio degli insediamenti urbani*.

L’Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, in riferimento alle aree che ricadono nei Vincoli Dichiarativi e Ricognitivi di legge, dovrà escludere tutte quelle parti di territorio che non rientrino nella classificazione di Paesaggio degli insediamenti urbani, inoltre dovrà certificare la presenza o meno dell’area boscata.

Qualora l’esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il quinto, denominato **Croce – Formale Mura**, è interessato:

- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2428 ed altri);
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0088 e ml_0183);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- art. 31quiquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della l.r. 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il sesto, denominato **Valle del Ponte**, è interessato:

- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0184);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quiquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della l.r. 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il settimo, denominato **Colle Pietra Ficcata**, è interessato:

- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0183 e ml_0192);
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0057);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quiquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della lr 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

L'ottavo, denominato **Muracciola**, è interessato:

- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2455);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quiquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della lr 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e*



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il nono, denominato **La Spina**, è interessato:

- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0184, ml_0191);
- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2450 e tp058_2451);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della lr 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: “*Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”.*

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: “*per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.*

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il decimo, denominato **Colle Girello**, è interessato:

- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0187);
- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2443);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della lr 24/98, in cui:



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

L'undicesimo, denominato **Colle Silvano**, è interessato:

- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0183, ml_0184, ml_0189, ml_0190 e ml_0188);
- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2448 e tp058_2449);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della l.r. 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il dodicesimo, denominato **Loreto**, è interessato:

- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito Valle Colle Loreto;
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0187 e ml_0190);
- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2444 e tp058_2447);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della LR 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”.*

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: *“Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”.*

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) che prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.*

L'Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell'area boscata. Qualora l'esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il tredicesimo, denominato **Molella**, è interessato:

- corsi delle acque pubbliche c058_0300 - Fosso di Ninfa;



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito valle Fosso di Ninfa;

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della lr 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 7 -Protezione dei corsi delle acque pubbliche della LR 24/98, in cui:

comma 6 è previsto: *“I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre ed inedificate si riduce a metri 50”*;

comma 7: *“Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice , le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” e alle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili”*.

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: *“Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”*.

Il PTPR assegna ad alcuni ambiti del presente nucleo abusivo, che ricadono nella fascia di rispetto del corso d'acqua, la classificazione di *Paesaggio degli insediamenti urbani*.

L'Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell'area boscata. Qualora l'esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Inoltre, in riferimento alla fascia di rispetto del corso d'acqua, dovranno essere esclusi dal redigendo piano urbanistico attuativo, tutte quelle parti di territorio che non rientrano nella classificazione di *Paesaggio degli insediamenti urbani*.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il quattordicesimo, denominato **Quadrelle**, è interessato:

- corsi delle acque pubbliche c058_0297 - Fosso di Savo e c058_0300 - Fosso di Ninfa;
- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito fosso di savo e fosso di ninfa;
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0053);
- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2439, tp058_2440, tp058_2441, e tp058_2442);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della lr 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 7 -Protezione dei corsi delle acque pubbliche della lr 24/98, in cui:

comma 6 è previsto: *“I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre ed inedificate si riduce a metri 50”*;

comma 7: *“Fatto salvo l’obbligo di richiedere l’autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice , le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” e alle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all’articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili”*.

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: *“Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) -, prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli*



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

Il PTPR assegna ad alcuni ambiti del presente nucleo abusivo, che ricadono nella fascia di rispetto del corso d'acqua, la classificazione di *Paesaggio degli insediamenti urbani*.

L'Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell'area boscata. Qualora l'esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Inoltre, in riferimento alla fascia di rispetto del corso d'acqua, dovranno essere esclusi dal redigendo piano urbanistico attuativo, tutte quelle parti di territorio che non rientrano nella classificazione di Paesaggio degli insediamenti urbani.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il quindicesimo, denominato **Agliano**, è interessato:

- corsi delle acque pubbliche c058_0297 - Fosso di Savo e c058_0300 - Fosso di Ninfa;
- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito fosso di ninfa e via predestina;
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0057);
- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2430, tp058_2431, tp058_2437, e tp058_2438);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della LR 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: “*Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali*”.

- art. 7 -Protezione dei corsi delle acque pubbliche della LR 24/98, in cui:

comma 6 è previsto: “*I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso*



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre ed inedificate si riduce a metri 50”;

comma 7: “Fatto salvo l’obbligo di richiedere l’autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice , le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” e alle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all’articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili”.

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: “Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) -, prevede: “per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione del bene medesimo; l’autorizzazione paesistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

Il PTPR assegna ad alcuni ambiti del presente nucleo abusivo, che ricadono nella fascia di rispetto del corso d’acqua, la classificazione di Paesaggio degli insediamenti urbani.

L’Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell’area boscata. Qualora l’esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Inoltre, in riferimento alla fascia di rispetto del corso d’acqua, dovranno essere esclusi dal redigendo piano urbanistico attuativo, tutte quelle parti di territorio che non rientrano nella classificazione di Paesaggio degli insediamenti urbani.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il sedicesimo, denominato **Valvarino**, è interessato:

- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito stazione di Palestrina e colle verdone;



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0184, ml_0193 e ml_0191);
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0307);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della LR 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: *“Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) -, prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione del bene medesimo; l’autorizzazione paesistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

L’Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell’area boscata. Qualora l’esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il diciassettesimo, denominato **Carchitti**, è interessato:

- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito valle di giobbe e valle della mola;
- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0193);
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0307 e tl_0092);



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_2458);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della lr 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: *“Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) -, prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

L'Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell'area boscata. Qualora l'esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il diciottesimo, denominato **Olmata - Casilina**, è interessato:

- Area di interesse archeologico già individuate (ml_0184);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della LR 24/98, in cui:



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) -, prevede: *“per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

Il predetto ambito è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Il diciannovesimo, denominato **Valle Casale Lungo**, è interessato:

- corsi delle acque pubbliche c058_0227 - Fosso della Mola di Caipoli;
- Lembi di Aree boscate, g058 –ambito valle di giobbe e valle della mola;
- Bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (tl_0066 e tl_0047);
- Lembo Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. (tp058_0698, tp058_2410 e tp058_2411);

La norma di tutela è contenuta nei seguenti articoli:

- art. 31quinquies -Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico, della l.r. 24/98, in cui:

comma 1 è previsto: *“Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali”*.

- art. 7 -Protezione dei corsi delle acque pubbliche della l.r. 24/98, in cui:

comma 6 è previsto: *“I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre ed inedificate si riduce a metri 50”*;

comma 7: *“Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice , le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6*



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” e alle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all’articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili”.

- art. 38 - Protezione delle aree boscate, in cui:

comma 5 è previsto: “Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato”.

- art. 41 Area di interesse archeologico, in cui:

comma 7 lettera b) -, prevede: “per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione del bene medesimo; l’autorizzazione paesistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

Il PTPR assegna ad alcuni ambiti del presente nucleo abusivo, che ricadono nella fascia di rispetto del corso d’acqua, la classificazione di *Paesaggio degli insediamenti urbani*.

L’Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell’area boscata. Qualora l’esito sarà positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e classificata Zona E – Agricola.

Inoltre, in riferimento alla fascia di rispetto del corso d’acqua, dovranno essere esclusi dal redigendo piano urbanistico attuativo, tutte quelle parti di territorio che non rientrano nella classificazione di *Paesaggio degli insediamenti urbani*.

Il predetto ambito, con le precedenti prescrizioni, è compatibile con le norme di tutela paesaggistica.

Aspetti Urbanistici: Considerazioni

Si ritiene che l’individuazione delle nuove zonizzazioni proposte sia condivisibili; tuttavia non si condividono quelle parti di zonizzazione che, ai fini della verifica paesaggistica non risultano compatibili, e quelle di cui si dirà successivamente.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

La riduzione delle superfici di alcune zonizzazioni per incompatibilità di natura paesaggistica, determina conseguentemente una diminuzione degli abitanti previsti in incremento. Tale riduzione consente un allineamento con le prescrizioni contenute nella legge regionale n. 72/75 riguardanti lo sviluppo demografico decennale.

Le proposte di modifica da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67 non comportano variazioni tali da mutare la struttura stessa di questa Variante di Aggiornamento ed i relativi criteri d'impostazione.

In riferimento alle modifiche da apportare, oltre alle aree che non sono risultate compatibili ai fini della tutela, si prescrive lo stralcio di due aree del nucleo 17: la prima, individuata tra l'Autostrada A1 e la strada provinciale San Cesareo – Colle di Fuori - Carchitti, denominata Casale della Torraccia e la seconda, individuata tra l'Autostrada A1, il confine con il Comune di Labico, la via lago di Como e il tratto a sud di Via Castel Gandolfo, denominata Valle di Giobbe. Le suddette aree infatti attualmente non sono *“occupate da costruzioni abusive”*, ma si configurano ancora come aree utilizzate ai fini agricoli dunque da stralciare dal nucleo 17 e ricondurre a Zona E – Agricola.

Per quanto riguarda le aree agricole, la Variante di Aggiornamento prevede la cogenza delle norme contenute nell'art. 15 delle NTA del Vigente PRG, integrate con le disposizioni della LR 24/98; al fine di evitare sovrapposizioni normative e per maggiore chiarezza, si ritiene necessario, nel modo successivamente esposto, modificare l'art. 30 delle NTA della presente Variante di Aggiornamento.

Relativamente alle infrastrutture per la mobilità, la Variante di Aggiornamento conferma i tracciati attualmente in uso e per quelli non a norma ne prevede l'adeguamento. Inoltre stralcia i tracciati viari previsti nel vigente PRG in quanto non più attuabili per la loro compromissione, e prevede quattro nuovi tracciati: Il primo collega la strada Provinciale Pedemontana Palestrina – Gallicano nel Lazio (Prenestina Antica) alla strada provinciale Pedemontana Seconda Palestrina – Valmontone; il secondo collega l'incrocio di San Rocco sulla strada Statale 155 con la strada comunale del Piscarello; il terzo collega Via delle Piagge a via Fussen, mentre il quarto collega la strada Provinciale Pedemontana Palestrina – Gallicano nel Lazio (Prenestina Antica) con la strada statale 155 in località il Campo (quest'ultima già approvata congiuntamente al Piano Integrato Bocce Rodi). I nuovi tracciati sono stati studiati al fine di decongestionare il traffico del centro abitato di Palestrina. Tale viabilità deve essere approvata con specifici progetti propri delle opere pubbliche che l'Amministrazione provvederà ad adottare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 13.06.2003 è stata approvata la modifica all'art. 28 delle NTA della Variante di Aggiornamento, riferito alla sola zona C8, come riportato nella sottostante tabella. Al riguardo questo Ufficio condivide il contenuto in quanto garantisce maggiormente l'equità amministrativa.

Si riporta nella sottostante tabella il testo originario confrontato con il testo modificato.


**REGIONE
LAZIO**
**DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

Testo originale	Testo modificato
Zona C8	Zona C8
<p>Sono le zone per le quali l'Amministrazione Comunale ha in corso proposte di programmazione negoziata anche con il ricorso a strumenti di pianificazione integrata ai sensi della l.r. 22/97.</p> <p>In tale zona il piano recepisce le indicazioni dei piani presentati.</p> <p>A tal fine le proposte presentate si intendono formalmente allegate alla presente variante, escluso lo schema di convenzione che dovrà essere definito in sede di adozione del Piano Integrato.</p>	<p>Sono le zone per le quali l'Amministrazione Comunale ha in corso proposte di programmazione negoziata anche con il ricorso a strumenti di pianificazione integrata ai sensi della l.r. 22/97.</p> <p>In tale zona il piano recepisce le indicazioni dei privati nei limiti dei seguenti parametri, indici e modalità di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cessione al comune di aree pari al 40% delle superfici territoriali interessate, da destinare a servizi pubblici con le modalità previste per le zone C6; - Indice di fabbricabilità territoriale riferito all'intero comprensorio classificato C8 pari a 1,00 mc/mq di cui fino ad un max del 50% potrà essere utilizzato per commerciale; <p>Strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata assistito da convenzione urbanistica.</p>

Confronto fra le previsioni urbanistiche vigenti, quelle introdotte dalla variante e le proposte di modifica introdotte d'ufficio

Zona	PRG Vigente			Stato Attuale PRG			Fabbisogno Variante			Nuova Zona Variante			Stralci			Adeguamento		
	Superficie	Volume	Var. Ab.	Superficie	Volume	Var. Ab.	Superficie	Volume	Var. Ab.	Superficie	Volume	Var. Ab.	Superficie	Volume	Var. Ab.	Superficie	Volume	Var. Ab.
A Centro storico	270.000	0	3.945	270.000	0	3.945	0	0	3.945	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	270.000	0	3.945	270.000	0	3.945	0	0	3.945	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B1 Completamento	74.000	84.350	1.048	74.000	84.350	1.048	74.000	84.350	1.048	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B2 Completamento	312.000	251.400	2.850	312.000	251.400	2.850	312.000	251.400	2.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B3 Ristrutturazione edilizia	208.000	187.200	1.872	208.000	187.200	1.872	208.000	187.200	1.872	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B Completamento saturo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	594.000	532.950	5.570	594.000	532.950	5.570	594.000	532.950	5.570	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C1 Espansione semintensiva	119.000	202.360	2.134	119.000	202.360	2.134	119.000	202.360	2.134	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C2 Espansione semintensiva	131.000	157.200	1.746	131.000	157.200	1.746	131.000	157.200	1.746	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C3 Espansione estensiva	184.250	103.180	1.146	184.250	103.180	1.146	184.250	103.180	1.146	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C4 Espansione estensiva	84.000	53.760	597	84.000	53.760	597	84.000	53.760	597	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C5 Espansione estensiva	24.900	9.960	110	24.900	9.960	110	24.900	9.960	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C6/1 Espansione di tipo misto	0	0	0				317.142	253.714	3.015	317.142	253.714	3.015	0	0	0	317.142	253.714	3.015
C6/2 Espansione di tipo misto	0	0	0				30.000	13.500	158	30.000	13.500	158	0	0	0	30.000	13.500	158
C7/1 Espansione di tipo misto	0	0	0				73.532	7.353	74	73.532	7.353	74	73.532	7.353	74	0	0	0
C7/2 Espansione di tipo misto	0	0	0				61.696	18.509	168	61.696	18.509	168	50.368	15.110	151	11.328	3.398	37
C8 Espansione di tipo misto	0	0	0				98.012	98.012	960	98.012	98.012	960	0	0	0	98.012	98.012	960
	543.150	526.460	5.733	543.150	526.460	5.733	1.123.532	917.548	99.148	580.382	391.088	4.415	123.909	22.464	225	456.482	368.624	4.190
E Agricole		1.500	0	0	0	0	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		1.500	0	0	0	0	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O Recupero urbanistico	0	0	0	10.212.280	1.558.865	10.750	10.212.280	1.558.865	6.672	10.212.280	1.558.865	4.108	0	0	0	0	0	4.108
Recupero urbanistico	0	0	0	0	0	0	0	121.155	1.211	0	121.155	1.211	0	30.000	200	0	91.155	911
	0	0	0	10.212.280	1.558.865	10.750	10.212.280	1.680.020	7.883	10.212.280	1.680.020	5.319	0	30.000	300	10.212.280	1.680.020	5.019
VP Verde Privato	185.500	63.178	743	185.500	63.178	743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	185.500	63.178	743	185.500	63.178	743	0	0	743	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totali	1.593.340	1.122.588	17.491	11.806.520	2.681.653	26.741												
Riduzione 25%						20.056	11.929.012	3.120.618	28.789	10.792.662	2.071.168	8.724	123.909	52.464	525	10.668.762	2.018.644	9.209



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il confronto in tabella evidenzia, tenendo conto dello stato d'attuazione del vigente PRG e delle nuove previsioni di questa variante, che gli abitanti/vani insediati e insediabili sono pari a 29.789, con un incremento di 9.734 ab/vano rispetto agli ab/vano attualmente insediati pari a 20.055.

Gli stralci delle aree operati d'ufficio, sottraggono 525 ab/vano alla quota di incremento ottenendo una differenza di 9.209 che, sommata agli ab/vano attualmente insediati pari a 20.055 ab/vano, determina la cifra di 29.264 ab/vano complessivi, lievemente al di sotto del dato previsto.

Tabella riassuntiva						
	Previsti (a)	Insediati (b)	Da insediare (c)	Stralciati (d)	Differenza (c - d) (e)	Insediabili (b + e) (f)
Vani/ab	29.789	20.055	9.734	525	9.209	29.264

Dal raffronto dei dati riassuntivi si evidenzia comunque un sostanziale incremento degli abitanti insediabili. Tale incremento pari a 45,91%, seppure superiore alla quota del 30% prevista dall'art. 4 della l.r. 72/75, si ritiene congruo tenendo conto di situazioni abitative ormai consolidate.

Alla luce di quanto sopra illustrato, assegnando ad ogni abitante 18,00 mq, risulta necessaria per il soddisfacimento dei servizi generali una superficie totale di mq 526.752 (29.264 x 18).

Questa superficie (servizi generali) è reperita confermando le aree a servizi esistenti e individuando nuove aree, sia puntuali sia all'interno delle nuove zone di espansione, C6/1, C6/2, C7/1, C7/2 e C8, applicando i principi della compensazione urbanistica. All'interno di dette zone C, le quantità di aree attribuite a tali servizi sono pari ad 1/3 della superficie dell'intero comprensorio.

Nella tabella sottostante sono riportate le superfici individuate nei singoli ambiti:

quota dei servizi già realizzati	307.200 mq
quota dei servizi nelle zone "C6/1", "C6/2", "C7/1" e "C7/2"	183.328 mq
quota dei servizi nelle zone "C8"	39.205 mq
quota degli ulteriori servizi individuati sul territorio	80.800 mq
totale	610.533 mq

Le quantità di aree per i servizi pubblici risultano superiori al minimo richiesto.

Modifica alle NTA

La normativa proposta risulta redatta correttamente e tale da consentire l'attuazione della presente variante urbanistica; comunque, al fine di inserire il contenuto dei pareri acquisiti ed al fine di recepire la vigente legislazione regionale in materia urbanistica, le



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

norme stesse devono essere integrate o modificate come riportato nell'articolato sotto elencato. In particolare è da correggere la dizione dell'art. 33 Zona H – Verde Privato con Zona H – Verde Pubblico in quanto il testo richiama le norme ed i parametri dell'art. 18 delle NTA del vigente PRG che attengono appunto al Verde Pubblico.

Inoltre devono essere stralciati gli articoli dal 44 al 58 che attengono a norme edilizie specifiche. Al riguardo qualora l'Amministrazione lo ritenesse opportuno, con atto separato, può inserire la predetta normativa nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 1

Invariato;

Art. 2

Invariato;

Art. 3

Invariato;

Art. 4

Invariato;

Art. 5

Invariato;

Art. 6

Invariato;

Art. 7 – Terre di uso civico e terre private gravate da Usi Civici
(stralciare il contenuto e sostituirlo con il seguente)

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

- a) le terre assegnare, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti”;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27:

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 agrosilvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora ai fini di un ordinario 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 16.6.1927.

Qualora sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n.1 del 3.1.1986.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni. Per i terreni invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio, si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art.7 della legge 1766 del 16.6.1927, ovvero art.4 della legge regionale n.1 del 3.1.1986.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG, 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 PTP di competenza.”

Art. 8 - Vincolo Idrogeologico e Zone di Fragilità Idrogeologica
(stralciare il contenuto e sostituirlo con il seguente)

Nelle zone in cui è presente il Vincolo Idrogeologico e nelle zone di fragilità idrogeologica, così come riportato sugli elaborati grafici, sono vietate tutte le attività che possono portare all'inquinamento delle falde idriche. In queste zone,



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

opere e manufatti previsti dal Piano Regolatore Generale, saranno pertanto soggetti a tutte le autorizzazioni preventive di legge in materia di prevenzione sanitaria.

Nelle medesime zone sono prescrittive le norme contenute nel parere favorevole ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74 e del Dgr n. 2649/99, formulato dall'Assessorato Ambiente Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, area 4/A Servizio 3/Geologico Regionale, con nota 15791 fascicolo 2419 del 17.07.2001.

Per le seguenti Sottozone C6/1 – Boccapiana, Sottozona C7/2 – Peschiera e Sottozona C6/2 – Carchitti sono prescrittive le norme contenute nel parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 e del Dgr n. 2649/99, formulato dall'Assessorato Ambiente Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, area 4/A Servizio 3/Geologico Regionale, con nota 164138 fascicolo 3058 del 10.06.2002.”

Art. 9
Invariato;

Art. 10
Invariato;

Art. 11
Invariato;

Art. 12
Invariato;

Art. 13
Invariato;

Art. 14
Invariato;

Art. 15
Invariato;

Art. 16
Invariato;

Art. 17
Ablato;

Art. 18
Ablato;



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Art. 19
Invariato;

Art. 20
Invariato;

Art. 21
Invariato;

Art. 22
Invariato;

Art. 23
Invariato;

Art. 24
Invariato;

Art. 25
Invariato;

Art. 26 – Zona A - Centro Storico
Stralciare il contenuto dell'art. 10 delle precedenti NTA e sostituirlo con il seguente:

Per questa zona, ai fini urbanistici si applica quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 5.449 del 15.06.1995, mentre riguardo alla tutela paesaggistica è applicata la misura di salvaguardia contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 27 – Zone B – Completamento Saturi
Il terzo capoverso deve essere modificato come segue:

Testo originale	Testo modificato
Per gli interventi di ricostruzione si applicano gli indici di utilizzazione previsti alla sottozona B1 delle NTA di attuazione del PRG vigente, senza mutamento delle destinazioni d'uso.	Per gli interventi di ricostruzione si applicano gli indici di utilizzazione previsti alla sottozona B1 delle NTA di attuazione del PRG vigente, con la possibilità di mantenere le volumetrie esistenti e la possibilità di mutamento di destinazione d'uso con quelle previste nella sottozona B1.

Art. 28
Invariato;

Art. 29 Zona D – Insediamenti Industriali ed Artigianali
Invariato;



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Art. 30 – Zone E -Agricole

Stralciare il contenuto e sostituirlo con il seguente:

Per questa zona si applica quanto contenuto negli artt. 55 e seguenti della legge regionale n. 38/99 e s.m.i..

Art. 31

Invariato;

Art. 32 Zona G – Servizi Privati

Stralciare il contenuto e sostituirlo con il seguente:

Le zone indicate come servizi privati sono da intendere anche come attrezzature di servizio sia a carattere generale che di quartiere (culturali, religiose, scolastiche, sanitarie ed assistenziali, ricreative, sportive, commerciali e turistiche).

L'edificazione nelle aree in questione non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq.

Per i distacchi stradali va tenuto presente ad ogni modo quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, così come per la dotazione di spazi verdi e parcheggi va rispettato lo stesso D.M., art. 5, comma 2.

Art. 33 – Zone H – Verde privato

Stralciare sia il titolo che il contenuto e sostituirlo con il seguente:

Art. 33 – Zone H – Verde Pubblico

Nelle aree destinate dal Piano a Verde Pubblico è consentita la edificazione di attrezzature ed impianti nella misura corrispondente all'indice di edificazione territoriale di 0,01 mc/mq.

Nelle zone a Verde Pubblico Attrezzato (con simbolo nei grafici) è consentita una edificazione con indice territoriale non superiore a 0,05 mc/mq.

L'attuazione della zona a Verde Pubblico attrezzato ed impianti sportivi in località Villa Fiorentini è subordinata alla redazione di Piano Particolareggiato.

Art. 34 – Zone O - Zone di recupero urbanistico

Stralciare il contenuto del comma 4 e sostituirlo con il seguente:

Le “zone O” come sopra individuate dovranno essere oggetto di pianificazione attuativa attraverso la formazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o Piani di Lottizzazione Convenzionata.

I suddetti piani devono avere una superficie minima non inferiore a 30.000 mq in cui i terreni devono essere confinanti ed attestati almeno su una viabilità



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

idonea a consentire il traffico veicolare. Gli stessi sono approvati con le procedure di cui alla LR 36/87.

Art. 34.1 - Prescrizioni

Invariato;

Art. 35 - Zona R - di Rispetto

Stralciare il contenuto e sostituirlo con il seguente:

Per queste aree si applica l'art. 19 delle NTA del vigente PRG.

Art. 36 – Zona VP – Verde Privato

Invariato;

Art. 37– Zona PEEP

Stralciare il contenuto e sostituirlo con il seguente:

Per tali zone si applicano le norme contenute nei piani stessi già approvati.

Art. 38 - Frazione di Carchitti

Invariato;

Art. 39 - Viabilità del piano

Stralciare dal presente articolo la seguente frase sotto riportata e l'art. 21/c delle precedenti NTA:

“(…) La presente norma integra quanto previsto dall'art. 21/c delle NTA del vigente PRG. (…)”.

Art. 40

Invariato;

Art. 41

Invariato;

Art. 42

Invariato;

Art. 43 – Trasferimento delle Cubature

(stralciare)

Norme sulla politica edilizia

(Stralciare l'intero paragrafo)

Sono stralciati dalle presenti norme gli articoli dal 44 al 50.

Norme per l'attuazione edilizia



**REGIONE
LAZIO**

**DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

(Stralciare l'intero paragrafo)

Sono stralciati dalle presenti norme gli articoli dal 51 al 58.

Osservazioni

A seguito della pubblicazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001, di adozione della Variante al P.R.G. risultano pervenute n. 52 osservazioni nei termini.

Registro Osservazioni		Protocollo Generale del comune		Proponenti osservazioni
n.	data	n.	data	
1	02.03.2002	3.383	05.03.2002	Cilia Claudio
2	13.03.2002	4.120	15.03.2002	Di Felice Daniela
3	19.03.2002	4.293	19.03.2002	Franciosi Luigia
4	02.04.2002	5.020	03.04.2002	Ponzo Bruno e Sergio
5	03.04.2002	5.025	03.04.2002	Rocchi Giampiero
6	04.04.2002	5.223	08.04.2002	La Tagliata Emanuele
7	10.04.2002	5.538	11.04.2002	Di Nunzio Amelia
8	12.04.2002	5.665	12.04.2002	Vicovaro Alessandro
9	12.04.2002	5.666	12.04.2002	Cicerchia Anna
10	15.04.2002	5.705	15.04.2002	Lulli Luisa
11	15.04.2002	5.712	15.04.2002	Baroni Giuseppe
12	08.04.2002	5.804	16.04.2002	Apolloni Pietro
13	16.04.2002	5.805	16.04.2002	Facciotti Leopoldo
14	16.04.2002	5.807	16.04.2002	Petronzi Luigia
15	12.04.2002	5.877	16.04.2002	Vicovaro Alessandro
16	18.04.2002	5.905	17.04.2002	Testani Carlo Gaetano
17	17.04.2002	5.937	18.04.2002	Mosca Paola - Mosca Santina
18	17.04.2002	5.938	18.04.2002	Due P.Costruzioni s.r.l.
19	19.04.2002	6.041	19.04.2002	Mazzullo Giuseppe
20	18.04.2002	6.046	19.04.2002	Fatello M.Grazia e Rita
21	19.04.2002	6.055	19.04.2002	Sebastianelli Fernando
22	19.04.2002	6.056	19.04.2002	Sebastianelli Fernando
23	19.04.2002	6.058	19.04.2002	Macarra Federica
24	19.04.2002	6.057	19.04.2002	Mele Delia
25	19.04.2002	6.060	19.04.2002	Busca Agapito
26	19.04.2002	6.062	19.04.2002	Ciprari Pietro e Clelia
27	19.04.2002	6.063	19.04.2002	Salomone Luigi
28	19.04.2002	6.066	19.04.2002	Colasanti Tullio
29	19.04.2002	6.067	19.04.2002	Carpentieri Guglielmo
30	19.04.2002	6.082	22.04.2002	Lulli Elisabetta
31	15.04.2002	6.083	22.04.2002	Petti Maria
32	22.04.2002	6.102	22.04.2002	Cugusi Benedetto
33	18.04.2002	6.117	22.04.2002	Lipizzi Rosina
34	18.04.2002	6.118	22.04.2002	Coccia Stefano
35	19.04.2002	6.119	22.04.2002	Manni Olga
36	22.04.2002	6.122	22.04.2002	Sabelli Franca
37	22.04.2002	6.123	22.04.2002	Pera Maddalena


**REGIONE
LAZIO**
**DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

38	19.04.2002	6.120	22.04.2002	Gieffe Elle s.r.l
39	19.04.2002	6.121	22.04.2002	Solignani Manuela
40	22.04.2002	6.124	22.04.2002	Savina Valentina e Lino
41	19.04.2002	6.152	22.04.2002	Comitato di Quartiere Pedemontana-Stella
42	23.04.2002	6.173	23.04.2002	Proietti Antonio
43	23.04.2002	6.174	23.04.2002	Scacco Luigi
44	15.04.2002	6.244	24.04.2002	S.A.I.A. s.r.l
45	22.04.2002	6.335	26.04.2002	Solignani Manuela
46	22.04.2002	6.350	26.04.2002	Solignani Rossana
47	22.05.2002	7.695	22.05.2002	Testani Giovanni
48	04.06.2002	8.374	05.06.2002	Valente Felice e Valente Felice
49	04.09.2002	13.466	04.09.2002	Degano Antonio
50	05.09.2002	13.531	06.09.2002	Poschesci Elio-Pochesci Anna
51	10.09.2002	13.647	10.09.2002	Colagrossi Mario
52	11.09.2002	13.763	11.09.2002	Sebastianelli Fernando

Fuori termine è pervenuta la seguente Osservazione:

Registro Osservazioni		Protocollo Generale del comune		Proponenti osservazioni
n.	data	n.	data	
53	22.10.2002	16.620	24.10.2002	Consorzio Colle del Fico

Alle suddette osservazioni, l'Amministrazione ha controdedotto con le deliberazioni consiliari n. 46 del 19.09.2002 e n. 52 del 20.09.2002. Nello specifico, con argomenti vari, il Consiglio si è espresso nel seguente modo:

n.	esito	
1	Respinta	Declassificazione strada di PRG;
2	Accolta	Modifica destinazione da zona servizi pubblici a zona O;
3	Respinta	Ripristino destinazione agricola della parte inclusa in zona O;
4	Respinta	Richiesta di interventi diretti in zona C 7/2;
5	Respinta	Esclusione dalla zona O e ripristino destinazione agricola;
6	Accolta	Richiesta modifica della destinazione d'uso in zona B saturata;
7	Respinta	Traslazione di verde pubblico;
8	Respinta	Modifica della destinazione da zona servizi a zona C8;
9	Respinta	Modifica della destinazione da VP2 di PRG a zona C8;
10	Respinta	Declassificazione area destinata a servizi pubblici nel PP Colle Girello;
11	Respinta	Declassificazione area destinata a servizi pubblici nel PP Colle Girello;
12	Accolta	Richiesta inserimento in zona O;
13	Respinta	Attiene a questioni di politica urbanistica e alcuni aspetti tecnici;
14	Respinta	Legittimazione fabbricati sottoposti a sequestro;
15	Respinta	Richiesta esclusione dalla zona O e conferma destinazione agricola;
16	Respinta	Classificazione di zona per attività produttiva (deposito giudiziario);
17	Respinta	Modifica destinazione da servizi pubblici a zona B completamento;
18	Respinta	Modifica destinazione da servizi pubblici a zona B completamento;
19	Respinta	Incremento possibilità edificatoria nucleo edilizio località Quadrelle;
20	Respinta	Inserimento in zona O;
21	Respinta	Incremento possibilità edificatoria nucleo edilizio n. 11;
22	Respinta	Incremento possibilità edificatoria nucleo edilizio Agliano n. 15;
23	Respinta	Modifica destinazione da zona O a zona C8;


**REGIONE
LAZIO**
**DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

24	Respinta	Modica destinazione dell'area da agricola a zona C8;
25	Respinta	Modifica destinazione da zona VP2 a zona C8;
26	Respinta	Modifica destinazione da zona a servizi a zona B;
27	Respinta	Incremento possibilità edificatoria con destinazione commerciale;
28	Respinta	Richiesta conferma previsioni insediamento Piano Integrato;
29	Respinta	Richiesta conferma previsioni insediamento Piano Integrato;
30	Respinta	Modifica destinazione da zona H a zona residenziale;
31	Accolta	Modifica perimetro zona O con esclusione dell'area;
32	Respinta	Modifica destinazione agricola in varie destinazioni;
33	Respinta	Incremento indice edificabilità a 0,60 mc/mq;
34	Respinta	Incremento indice edificabilità a 0,60 mc/mq;
35	Respinta	Incremento indice edificabilità a 0,60 mc/mq e modifica destinazione del parcheggio pubblico in zona C 7/2;
36	Respinta	Estensione della zona di PRG all'intera proprietà;
37	Respinta	Inserimento in zona di PRG;
38	Respinta	Incremento indice edificabilità a 0,60 mc/mq per la zona C 7/2;
39	Respinta	Estensione della zona O all'intera proprietà;
40	Respinta	Inserimento in zona di PRG
41	Respinta	Classificazione dell'area in zona PEEP;
42	Respinta	Inserimento in zona O;
43	Respinta	Inserimento in zona O;
44	Respinta	Modifica tracciato viario;
45	Respinta	Estensione zona O all'intera proprietà;
46	Respinta	Estensione zona O all'intera proprietà;
47	Respinta	Classificazione di zona per attività produttive (autodemolizione – rottamazione)
48	Accolta	Modifica perimetro zona C 6/1 per rispetto fabbricati esistenti;
49	Accolta	Eliminare da zona F1 e includere in zona O;
50	Respinta	Stralcio da vincolo verde pubblico e inserimento in zona O;
51	Respinta	Richiesta variazione di destinazione d'uso;
52	Respinta	Richiesta di inserimento in zona O;

In sintesi, n. 6 osservazioni sono state accolte, le restanti n. 46 sono state respinte.

Al riguardo, per le osservazioni accolte dall'Amministrazione Comunale, rispetto a quanto deciso dalla stessa è necessario stabilire:

- Osservazione n. 2 – Respinta. La stessa non può essere accolta in quanto il terreno oggetto della richiesta, trovandosi all'interno di una più ampia zona classificata F1 - *Servizi pubblici di interesse comune*, qualora venisse ricondotta a zona "O", comprometterebbe l'omogeneità della area e la quota prevista dagli standard generali.
- Osservazione n. 6 - Respinta. La stessa non può essere accolta in quanto è riferita esclusivamente al manufatto interessato, e trova soluzione nella modifica dell'art. 27 delle NTA della presente Variante.
- Osservazione n. 12 - Accolta. Si condivide quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Osservazione n. 31 - Accolta. Si condivide quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale.
- Osservazione n. 48 - Respinta. La stessa attualmente non può essere accolta, in quanto la porzione di terreno indicata ricade all'interno della zona C6/1 Bocca Piana, il cui piano urbanistico attuativo è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n. 585 del 31.07.2007.
- Osservazione n. 49 - Respinta. La stessa non può essere accolta in quanto il terreno oggetto della richiesta, trovandosi all'interno di una più ampia zona classificata F1 - *Servizi pubblici di interesse comune*, qualora venisse ricondotta a zona "O", comprometterebbe l'omogeneità della area e la quota prevista degli standard generali.

Per le osservazioni respinte, si condivide complessivamente quanto contro dedotto dall'amministrazione comunale ad eccezione di alcune di queste per le quali si formula il seguente parere:

- Osservazione n. 3 - Accolta a condizione. Le aree oggetto della richiesta e ricomprese nel nucleo 1 - Sei Colli, località Colle delle Monache, possono essere stralciate dallo stesso e ricondotte a Zona - Agricola qualora le stesse siano ubicate ai margini del perimetro del predetto nucleo e non creino discontinuità.
- Osservazione n. 50 - Accolta. I richiedenti sono proprietari del terreno distinto in catasto al foglio 24 particella 977 ubicato in via Michelangelo Buonarroti, ove attualmente nella parte classificata zona B1 è stato edificato un edificio con regolare concessione. Il predetto terreno è classificato dal vigente PRG, parte zona B1, parte zona verde Pubblico, parte viabilità pubblica e relativa fascia di rispetto. La variante in argomento conferma le previsioni vigente PRG. Con la presente chiedono che tutta la particella n. 977 venga inglobata nella limitrofa Zona B - Zona di completamento satura.

Si ritiene che l'osservazione presentata possa essere accolta, in quanto nel terreno in argomento effettivamente è presente un manufatto, e tale accoglimento contribuisce alla continuità del tessuto urbano, ad esclusione della porzione di terreno interessata dalla viabilità pubblica.

- Osservazione n. 53 - Respinta. Questa è pervenuta al Comune dopo le delibere di controdeduzioni alle osservazioni. L'Amministrazione Comunale ha inoltrato la stessa a questo Ufficio. L'osservante sinteticamente chiede che i terreni di sua proprietà vengano inseriti all'interno del nucleo abusivo n. 17.

A riguardo, si ritiene di respingere la predetta osservazione in quanto le aree, ancorché adiacenti al nucleo n. 17, risultano prive di costruzioni ed inoltre presentano una omogeneità di coltivazione agricola con i terreni agricoli adiacenti rientranti nel territorio del Comune di Labico.

In riferimento alla nota prot. n. 16.162 del 18.10.2002 con la quale alcuni cittadini chiedono la revoca delle delibere di Consiglio Comunale n. 46 del 19.9.2002 e n. 52 del


**REGIONE
LAZIO**
**DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

20.9.2002, si precisa che nella prima delibera si dà atto della nota di un consigliere comunale che propone il ripristino della originaria classificazione VP Verde Pubblico del terreno in località Peschiera classificato dalla variante zona C 7/2, e nella seconda delibera al punto 3), il Consiglio decide di trasmettere detta nota alla Regione Lazio affinché ne tenga conto in fase di istruttoria. Al riguardo, con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 19.12.2002 è stato revocato il punto 3 del dispositivo della delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 20.09.2002.

Nel merito, si ribadisce che le previsioni urbanistiche della predetta zona C 7/2 non sono compatibili con la norma di tutela contenuta nel PTPR, e alla stessa viene assegnata la classificazione Zona H Verde Pubblico del vigente PRG.

Osservazioni pervenute direttamente alla Regione

Sono pervenute direttamente a questa amministrazione le seguenti osservazioni:

		Protocollo Direzione Regionale		Proponenti osservazioni
n.	data	n.	data	
1	01.04.2003	58.505	16.04.2003	Sebastianelli Fernando
2	30.04.2003	65.006	30.04.2003	Ponzo Bruno e Sergio
3	02.02.2004	25.029	11.02.2004	Mosca Santina e Paola
4	04.03.2004	38.378	04.03.2004	Agapito Busca
5	27.01.2004	38.381	04.03.2004	Lulli Luisa
6	26.04.2004	102.599	24.06.2004	Porcari Giuseppe
7	17.01.2005	4.812	17.01.2005	Marsili Anna
8	02.03.2005	32.517	02.03.2005	Cilia Costantino
9	26.09.2005	158.423	27.09.2005	Testani Giovanni
10	09.12.2005	218.868	09.12.2005	Colasanti Tullio e Bornia Franco
11	27.11.2006	208.931	27.11.2006	Bernassola Alberta Integraz. prot. 217.809 del 11.12.2006
12	27.11.2006	208.929	27.11.2006	Simonetti Simone Integraz. prot. 217.789 del 11.12.2006
13	27.06.2007	109.836	03.07.2007	Tomassi Italiano
14	16.07.2007	136.885	07.08.2007	Di Nicola Ilaria e Nazareno
15	18.02.2008	33.836	22.02.2008	Demolizioni Industriali srl
16	14.06.2008	104.976	16.06.2008	Cuma Costruzioni srl
17	04.07.2008	119.450	04.07.2008	Civitan Ezio e Giancarlo
18	16.03.2009	59.185	31.03.2009	Pochesci Elio e Anna
19		97345	03.03.2011	Mattogno Olindo delegato

1- Sig. Sebastianelli Fernando

Il richiedente è proprietario di un terreno distinto in catasto al foglio 19 particelle 4, 5, 6 e 364 ubicato nelle immediate vicinanze del nucleo di recupero urbanistico n. 15 – Agliano, sul quale insistono n. 2 fabbricati regolarmente sanati.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata non possa essere accolta in quanto il predetto terreno è ubicato in modo tale da non poter essere collegato al predetto nucleo di recupero.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

2- Sigg.ri Ponzo Bruno e Sergio

I richiedenti sono proprietari di terreni distinti in catasto al foglio 16 particelle 8 e 484 di superficie rispettivamente di mq 3.200 e 2.800, ubicati in località Colle Martino – Pescara, classificati dalla presente variante zona C7/2 – espansione, con l’obbligo di redazione dello strumento urbanistico attuativo. Propongono la cessione della particella n. 8 di mq 3.200 al Comune, a fronte della edificazione della intera volumetria assentibile sulla particella n. 484 con possibilità di intervento diretto.

Parere

La presente osservazione, segue analoga osservazione di pari contenuto, presentata nei termini ed esaminata e contro dedotta dall’Amministrazione Comunale con delibere di Consiglio Comunale n. 46 e 52 del 2002 con esito negativo, in quanto contrasta con le norme contenute nella zona C7/2.

Si ritiene che l’osservazione presentata non possa essere accolta, condividendo le motivazioni addotte dall’Amministrazione Comunale.

3- Sig. Mosca Santina e Paola

Le richiedenti sono proprietarie di terreni distinti in catasto rispettivamente al foglio 23 particelle 878 e 320 e al medesimo foglio 23 particelle, 877, 54, 55, 256 ubicati in via della Stella. Con la presente chiedono il riesame dell’osservazione n. 71 del 12.12.2001, respinta, con la motivazione che la reiterazione del vincolo è essenziale per il raggiungimento degli standard urbanistici.

Parere

Si ritiene che l’osservazione presentata non possa essere accolta, condividendo le motivazioni addotte dall’Amministrazione Comunale.

4- Sig. Agapito Busca

Il richiedente è proprietario di un terreno distinto in catasto al foglio 18 particelle 165 e 168 ubicato in località Sabatuccio. Con la presente chiede il riesame dell’osservazione prot. 6060 del 19.04.2002, respinta dal Comune.

Parere

Irricevibile in quanto la stessa osservazione è priva di firma autografa.

5- Sig.ra Lulli Luisa

La richiedente è proprietaria di un terreno distinto in catasto al foglio 24 particella 31 ubicato in località Colle Girello. Con la presente chiede la modifica della destinazione urbanistica da servizi pubblici a zona B3 di completamento.

Parere



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Si ritiene che l'osservazione presentata non possa essere accolta, in quanto la destinazione a servizi pubblici è necessaria per il mantenimento delle quantità minime degli standard di legge.

6- Sig. Porcari Giuseppe

Il richiedente è procuratore della Due P Costruzioni srl proprietaria di un terreno distinto in catasto al foglio 24 particelle 23/p e 24/p ubicato in località Colle Girello. Con la presente chiede una diversa articolazione, con riduzione delle aree a parcheggi pubblici del Piano Particolareggiato Colle Girello.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata non possa essere accolta, in quanto trattasi di vincolo derivante dal Piano Particolareggiato vigente in corso di attuazione.

7- Sig.ra Marsili Anna

La richiedente è proprietaria del terreno distinto in catasto al foglio 41 particelle 556, 557, 308, 72 e 73 ubicato in località Colle La Torre. Con la presente chiede, per il predetto terreno la classificazione di zona O – Nuclei Abusivi, in quanto in esso è presente un manufatto edilizio ed è inserito praticamente all'interno del nucleo n. 16.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata possa essere accolta, limitatamente alle particelle 72, 73 e alla 557, fino alla prima linea tratteggiata posta nel foglio catastale a partire dal manufatto, in quanto nel terreno in argomento effettivamente è presente un edificio, e tale accoglimento, ricomponе la continuità del nucleo abusivo.

8- Sig. Cilia Costantino

Il richiedente è proprietario del terreno distinti in catasto al foglio 25 particella 272, ubicato in località Pepe. Il predetto terreno è attraversato da una nuova viabilità di PRG, che pregiudica la potenzialità di utilizzazione dell'azienda agricola. Con la presente chiede che il predetto tracciato viario, venga traslato verso nord al fine di salvaguardare un fabbricato esistente.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata possa essere accolta, in quanto trattasi di mero spostamento del tracciato viario verso nord, sempre ubicato sulla stessa proprietà del richiedente. La proprietà dovrà cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree del nuovo tracciato viario. Quelle di sedime dell'attuale tracciato, come emerge dalla planimetria allegata, assumeranno la destinazione "Zona agricola".

9- Sig. Testani Giovanni

Il richiedente è proprietario del terreno distinto in catasto al foglio 40 particelle 613, 614, 616, 634, 636, 638, 498/p e 573, ubicato in località Quadrelle. Il predetto terreno è classificato dalla variante in argomento: parte Zona E – Attività Agricola e in parte Zona O



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Nuclei Abusivi. Con la presente chiede che il predetto terreno venga classificato zona D
- Insediamenti Industriali Artigianali.

Questa osservazione verrà trattata con l'osservazione n. 15, in quanto interessa gli stessi terreni.

10- Sig. Colasanti Tullio e Borna Franco

I richiedenti sono proprietari dei terreni distinti in catasto rispettivamente al foglio 25 particella 946 e 23/p e 24/p e al medesimo particelle, 121, 123 ubicati in località Madonna delli Cori. Con la presente chiedono, per i predetti terreni, la classificazione di zona G – Servizi Privati del vigente PRG, riconfermando quanto già deciso dall'Amministrazione Comunale con la Deliberazione n. 46 del 18 e 19.07.2001. Tale deliberazione è stata revocata al fine di recepire, con nuovo atto deliberativo, il contenuto delle osservazioni accolte. Gli osservanti lamentano la mancata graficizzazione di tale accoglimento, nei nuovi elaborati grafici della variante generale, adottati con la deliberazione consiliare n. 71 del 12.12.2001.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata possa essere accolta, posto che l'Amministrazione Comunale, con la deliberazione n. 46 del 18 e 19.07.2001, sopra citata, si è espressa decidendo nel merito l'accoglimento. Nello specifico si tratta di un'area interposta tra la strada statale SS 155 – Fiuggi e la zona G – Servizi Privati viabilità, attualmente classificata Nuova linea ferroviaria e relativa fascia di rispetto. Come emerge dalle tavole della variante generale, il suddetto tracciato ferroviario è stato soppresso, e quindi non è ragionevole mantenere la originaria destinazione urbanistica.

11- Sig.ra Bernassola Alberta

La richiedente è proprietaria del terreno distinto in catasto al foglio 23 particelle 199, 569 e 1004 ubicato in località Croce – Formale Mura. Il predetto terreno, soltanto ove è ubicato il manufatto è ricompreso nel nucleo abusivo n. 5. Con la presente chiede, che tutto il terreno di sua proprietà e ed altri limitrofi, vengano inclusi nel predetto nucleo abusivo. L'osservante lamenta la mancata graficizzazione di tale accoglimento, nei nuovi elaborati grafici.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata non possa essere accolta, in quanto la parte di terreno in cui è ricompreso il manufatto è già inserita nel nucleo abusivo. L'ulteriore ampliamento di detto nucleo non è opportunamente giustificato.

12- Sig. Simonetti Simone

Il richiedente è proprietario del terreno distinto in catasto al foglio 28 particella 24 ubicato in località La Muracciola. Il predetto terreno è ubicato tra i due nuclei abusivi n. 7 e n. 8. Con la presente chiede che tutto il terreno di sua proprietà venga incluso nel predetto nucleo abusivo n. 7.



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata possa essere accolta, in quanto nel terreno in argomento, effettivamente sono presenti dei manufatti, e tale accoglimento, ricompone la continuità ed il recupero dei terreni tra i due nuclei abusivi.

13- Sig. Tomassi Italiano

Il richiedente è proprietario del terreno distinto in catasto al foglio 16 particelle 124, 199 e 585 ubicato in località Ristoro. Il predetto terreno è classificato dalla variante in argomento come: Zona C – Espansione, Zona C7, sottozona C7/2 – Zona di espansione di tipo misto. Con la presente chiede che il terreno di sua proprietà, di modeste dimensioni, adiacente ad una zona già edificata, classificata zona B1 completamento e sostituzione edilizia dal vigente PRG e confinante con una zona B completamento satura, dalla variante in oggetto, venga classificato zona B1 completamento e sostituzione edilizia.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata possa essere accolta, in quanto con l'accoglimento della presente, di fatto, si ricompone la zona B1 del vigente PRG, tenuto conto anche della modesta estensione del terreno che non pregiudica l'assetto generale della variante, in relazione al dimensionamento degli standard.

14- Sigg. Di Nicola Ilaria e Nazareno

I richiedenti sono proprietari del terreno distinto in catasto al foglio 13 particella 421/a ubicato in località La Pescara. Il predetto terreno è classificato dal vigente PRG: Zona VP2 – Attrezzature private per il tempo libero. La variante in argomento conferma detta destinazione urbanistica. Con la presente chiede, che il terreno di sua proprietà, ove è ubicato il manufatto, venga classificato zona B di completamento satura come contemplato nelle NTA della Variante in argomento, al fine di modificare la destinazione d'uso del manufatto stesso, da Commerciale a Residenziale.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata non possa essere accolta, in quanto, seppure di modeste dimensioni, comporterebbe un incremento insediativo non contenuto nei calcoli dimensionali generali, ed inoltre in esso è presente comunque un servizio privato di interesse pubblico (ristorante).

15- Demolizioni Industriali srl

La società è proprietaria del terreno distinto in catasto al foglio 40 particelle 613, 614, 616, 634, 636, 638, 498/p e 573 ubicato in località Quadrelle. Il predetto terreno è classificato dalla variante in argomento: parte Zona E – Attività Agricola e in parte Zona O – Nuclei Abusivi. Con la presente porta a conoscenza questo Ufficio che con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 18.04.2006, di ratifica dell'esito favorevole della Conferenza di Servizi tenutasi per l'approvazione dell'attività di autodemolizione e rottamazione, al predetto terreno è stata assegnata la destinazione urbanistica: zona D1 – Insediamenti Industriali ed



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Artigianali per “Servizi privati di interesse pubblico”. Chiede di recepire e confermare la destinazione urbanistica assegnata a detto terreno.

Parere

Si ritiene che l’osservazione presentata possa essere accolta, in quanto al predetto terreno, con procedura propria per le attività di autodemolizione e rottamazione, è già stata assegnata idonea destinazione urbanistica.

16- Soc. Cuma Costruzioni srl

La società è proprietaria del terreno distinto in catasto al foglio 42 particelle 1170, 1172, 1176 e 1177 ubicato in località Colle Martino (Valvarino). Il predetto terreno è classificato dalla variante in argomento: Zona E – Attività Agricola. Con la presente chiede che il terreno in argomento, ubicato nelle immediate vicinanze delle frazioni di Carchitti e Valvarino, a ridosso della strada statale Casilina, venga classificato: zona D – Insediamenti Industriali ed Artigianali, considerato che le uniche aree per i predetti insediamenti sono state individuate nel capoluogo e attualmente sono in fase di completamento, essendo già stati assegnati tutti i lotti.

Parere

Il contenuto dell’osservazione si ritiene condivisibile nella considerazione che nelle frazioni di Carchitti e Valvarino non sono state individuate da questa variante nuove aree con destinazione ad attività produttive né sono previste nel vigente PRG. L’Amministrazione Comunale valuterà il contenuto urbanistico della richiesta esprimendo il proprio parere di merito.

17- Sig.ri Civitan Ezio e Giancarlo

I richiedenti sono proprietari del terreno distinto in catasto al foglio 32 particelle 859, 922 e 923 ubicato in località Valvarino. Il predetto terreno è classificato dalla variante in argomento: parte Zona E – Attività Agricola e in parte Zona O – Nuclei Abusivi n. 16. Con la presente chiedono che tutto il terreno di loro proprietà venga incluso nel predetto nucleo abusivo n. 16.

Parere

Si ritiene che l’osservazione presentata possa essere accolta, in quanto nel terreno in argomento effettivamente è presente un manufatto, e tale accoglimento, ricompone la continuità ed il recupero dei terreni interposti tra la ferrovia e il predetto nucleo abusivo.

18- Sig. Pochesci Elio e Anna

La presente osservazione non viene valutata, in quanto riporta lo stesso oggetto di quella presentata al Comune, identificata con il n. 50, per la quale questo Ufficio si è già espresso.

19- Geom. Mattogno Olindo

Delegato da vari proprietari dei terreni siti in località Sterpare ha presentato della documentazione finalizzata ad osservare la variante urbanistica in argomento. Con la



**REGIONE
LAZIO**

**DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

presente, ancorché in modo non esplicito chiede che i terreni dei deleganti siano inclusi nel nucleo abusivo n. 4.

Parere

Irrricevibile in quanto la stessa osservazione è priva di firma autografa.

L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di decidere esprimendosi sulle osservazioni pervenute in Regione tenendo conto delle indicazioni sopra riportate. Le modifiche eventualmente introdotte dal Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni devono essere riesaminate dal Comitato Regionale per il Territorio.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente:

PARERE

che la variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001 dal Comune di Palestrina

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della L. n.765/67.

Il Vicesegretario del C.R.p.T.
f.to (Ing. Ilaria Scarso)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
f.to (Arch. Demetrio CARINI)



Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n.206/I del 15 maggio 2014

ALLEGATO B

Relatore
Arch. Vittorio Pergolini

OGGETTO: Comune di PALESTRINA (RM)
DCC n.71 del 12/12/2001
Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale
Controdeduzioni al Voto 202/2 del 19/07/2012.

IL COMITATO

Vista la nota n.3073 del 26/02/2013, assunta al protocollo con n.86417 in data 05/03/2013, con la quale il Comune di Palestrina ha inoltrato le delibere consiliari nn. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del 07.02.2013, di controdeduzioni al Voto n. 202/2 del 19.07.2012 inerenti alla *Variante di aggiornamento al PRG per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici*.

Vista la nota protocollo n.95367 del 11/03/2013, con la quale l'Ufficio di Staff "Tecnico Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione", ha trasmesso le citate DCC, dalla n.9 alla n.16, all'Area Urbanistica e Copianificazione comunale (Roma Capitale e provincia), per *"Verificare la conformità con le modifiche introdotte d'ufficio dal Comitato Regionale per il Territorio con Voto n. 202/2 del 19.07.2013"*.

Vista la nota protocollo n.95367 del 19/11/2013, con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo, ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio la relazione istruttoria relativa alla verifica richiesta per la trattazione in Comitato.

Esaminati gli atti.
Sentito il Relatore.

PREMESSO CHE

Per esperire la verifica richiesta, di seguito, saranno riportati il numero dell'atto consiliare, la parte saliente del deliberato e, infine, le considerazioni svolte e il parere di questo Comitato Regionale per il Territorio.

PERTANTO

Con D.C.C. n. 9 del 07 febbraio 2013:

il Consiglio Comunale ha deliberato: *"Di condividere quanto espresso nel parere del Comitato Regionale per il Territorio del Regione Lazio con Voto del 19 luglio 2012 numero 202/2, a norma dell'articolo 3 della legge 765 del 6 agosto 1967, sulle 52 osservazioni pervenute nei termini fissati, sulla osservazione pervenuta fuori termine fissati e sulle delibere di Consiglio Comunale 46 del 19 settembre 2002 e 52 del 20 settembre 2002, quest'ultima rettificata con delibera di Consiglio Comunale 83 del 19 dicembre 2002, con cui sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni presentate"*.



Il deliberato comunale si allinea alle decisioni assunte dal Comitato Regionale con il voto sopra richiamato.

Questo Comitato Regionale per il Territorio, in merito alla DCC n.9 del 07/02/2013, PRENDE ATTO di quanto espresso dall'Amministrazione comunale.

Con D.C.C. n. 10 del 07 febbraio 2013:

il Consiglio Comunale ha deliberato *“Di condividere quanto espresso nel parere del Comitato Regionale per il Territorio del Regione Lazio con Voto del 19 luglio 2012 numero 202/2, a norma dell'articolo 3 della legge 765 del 6 agosto 1967, sulle seguenti osservazioni trasmesse direttamente alla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica”.*

Le osservazioni trasmesse direttamente alla Regione sono state riportate nella tabella con la numerazione da 1 a 19. Il deliberato si allinea al voto regionale ad esclusione delle osservazioni numeri 9, 15, 16 e 19.

Questo Comitato Regionale per il Territorio, in merito alla DCC n.10 del 07/02/2013, PRENDE ATTO di quanto espresso dall'Amministrazione comunale.

Con D.C.C. n. 11 del 07 febbraio 2013:

il Consiglio Comunale ha deliberato *“Di condividere quanto espresso nel parere del Comitato Regionale per il Territorio del Regione Lazio con Voto del 19 luglio 2012 numero 202/2, a norma dell'articolo 3 della legge 765 del 6 agosto 1967, sulla osservazione 9 del Sig. Testani Giovanni, trasmessa direttamente alla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – con nota del 27 settembre 2005 protocollo 158.423, e sull'osservazione 15 della Società Demolizioni Industriali srl, trasmessa direttamente alla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – con nota del 22 febbraio 2008 protocollo 33.836, non condividendo quanto dedotto si esprime il seguente parere: Respinta – le stesse non possono essere accolte in quanto per il terreno oggetto delle richieste è stata già assegnata la destinazione urbanistica idonea per l'attività esercitata con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 18 aprile 2006. Qualora venisse classificata genericamente Zona D – Insediamenti Industriali ed Artigianali – comprometterebbe l'equilibrio raggiunto con il processo di pianificazione”.*

Le due osservazioni con i nn. 9 e 15, trattando lo stesso argomento, sono state esaminate contestualmente. Le osservazioni segnalano che nelle tavole della Variante in argomento, il terreno interessato è stato campito parte Zona E – Attività Agricola e in parte Zona O – Nuclei Abusivi, nonostante la delibera di Giunta Comunale n. 69 del 18.04.2006, di ratifica dell'esito favorevole della Conferenza di Servizi tenutasi per l'approvazione dell'attività di autodemolizione e rottamazione, avesse assegnato ad esso la destinazione urbanistica: Zona DI – Insediamenti Industriali ed Artigianali per *“Servizi privati di interesse pubblico”*, propria per l'attività esercitata. In sintesi, posto che la delibera di Giunta è successiva all'adozione della Variante l'osservate ha chiesto di recepire e confermare la destinazione urbanistica assegnata a detto terreno. Il Comitato ha ritenuto che quanto richiesto potesse essere accolto.

Il deliberato comunale pur ribadendo che con la delibera di giunta comunale *“è stata già assegnata la destinazione urbanistica idonea per l'attività esercitata”* tuttavia, nel seguito dell'esposizione, ha respinto l'osservazione sostenendo che *“Qualora venisse classificata genericamente Zona D – Insediamenti Industriali ed Artigianali – comprometterebbe l'equilibrio raggiunto con il processo di pianificazione”.*



Quanto deliberato non attiene in modo specifico all'oggetto dell'osservazione in quanto ai terreni in argomento non si vuole assegnare la classificazione generica *Zona D – Insediamenti Industriali ed Artigianali*, ma si intende recepire esclusivamente quanto già deciso dall'Amministrazione Comunale, anche a seguito delle condizioni impartite dalla Direzione Regionale con il parere reso nella *Conferenza di Servizi* sopra richiamata, in cui è riportato che *“l'Amministrazione Comunale, provvederà ad aggiornare, a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica, le tavole del PRG”*. ossia *Zona DI – Insediamenti Industriali ed Artigianali per “Servizi privati di interesse pubblico”*

In merito alla DCC n.11 del 07/02/2013, il Comitato Regionale per il Territorio è del parere di CONFERMARE le considerazioni già espresse con il voto 202/2 del 19/07/2012 e che l'osservazione sia accoglibile in quanto tesa esclusivamente al recepimento di quanto già deciso sia dall'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta Comunale n.69/2006, che dal Comitato medesimo.

Con D.C.C. n. 12 del 07 febbraio 2013:

il Consiglio Comunale ha deliberato *“Di adottare le controdeduzioni al parere espresso dal Comitato Regionale per il Territorio del Regione Lazio con Voto del 19 luglio 2012 numero 202/2, a norma dell'articolo 3 della legge 765 del 6 agosto 1967, sulla osservazione 16 della Società Cuma Costruzioni srl, trasmessa direttamente alla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – con nota del 16 giugno 2008 protocollo 104.976, non condividendo quanto dedotto si esprime il seguente parere: Respinta – La stessa non può essere accolta in quanto per il terreno oggetto della richiesta è stata mantenuta la stessa classificazione anche nella variante in argomento Zona E – Attività Agricola – per la vocazione originale dell'intera zona rimasta inalterata che contro equilibra le aree già utilizzate per l'edificazione residenziale, produttiva servizi. Qualora venisse classificata genericamente Zona D – Insediamenti Industriali ed Artigianali – comprometterebbe l'equilibrio generale della pianificazione di salvaguardia oggetto della variante in argomento e la quota prevista dagli standard generali”*.

Il deliberato comunale non recepisce le considerazioni del Comitato che riteneva condivisibile le motivazioni addotte dagli osservanti.

In merito alla DCC n.12 del 07/02/2013, il Comitato Regionale per il Territorio è del parere di ACCOGLIERE quanto controdedotto dall'Amministrazione comunale, ossia che l'osservazione sia respinta.

Con D.C.C. n. 13 del 07 febbraio 2013:

il Consiglio Comunale ha deliberato *“Di adottare le controdeduzioni al parere espresso dal Comitato Regionale per il Territorio del Regione Lazio con Voto del 19 luglio 2012 numero 202/2, a norma dell'articolo 3 della legge 765 del 6 agosto 1967, sulla osservazione 19 del Geometra Olindo Mattogno, trasmessa direttamente alla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – con nota del 03 marzo 2011 protocollo 97.345, non condividendo quanto dedotto si esprime il seguente parere: Accolta – I richiedenti sono proprietari di vari terreni ubicati in località Sterpara che possono essere pienamente ricondotti nel Nucleo Abusivo 4 – Folca Rotonda Pedemontana Stella -, idoneo ad assorbire tali edificazioni, avendo le condizioni di unitarietà e contiguità con una Zona O – Nuclei Abusivi – oggetto proprio della variante in argomento, al di là di mere considerazioni formali”*.



Il deliberato comunale non recepisce le considerazioni del Comitato che ritenevano irricevibile l'osservazione in quanto priva di firma, ma nel valutare la motivazione *"mere considerazioni formali"* l'accoglie.

Nel merito, non appare che l'Amministrazione Comunale, nell'accogliere l'osservazione abbia valutato i dati numerici scaturiti dal rilievo delle costruzioni abusive esistenti nell'ambito e conseguentemente abbia ricalcolato l'incremento di popolazione ipotizzato al fine di reperire le aree per gli standard e i servizi in genere.

In merito alla DCC n.13 del 07/02/2013, il Comitato Regionale per il Territorio è del parere di CONFERMARE le considerazioni già espresse nel voto 202/2 del 19/07/2012, ossia che l'osservazione sia irricevibile.

Con D.C.C. n. 14 del 07 febbraio 2013:

il Consiglio Comunale ha deliberato *"Di adottare le controdeduzioni al parere espresso dal Comitato Regionale per il Territorio del Regione Lazio con Voto del 19 luglio 2012 numero 202/2, a norma dell'articolo 3 della legge 765 del 6 agosto 1967, sull'articolo 34 – Zone O – Zone di Recupero Urbanistico – delle Norme Tecniche di Attuazione con cui ha ritenuto di sostituire il contenuto del comma 4, non condividendo quanto dedotto si esprime il parere di riformulare il contenuto del comma 4 come segue: - Le Zone O come sopra individuate dovranno essere oggetto di pianificazione attuativa attraverso la formazione di Piani Particolareggiati di sola iniziativa pubblica. I suddetti piani devono avere una superficie minima non inferiore a 30.000 mq in cui i terreni devono essere confinanti ed attestati almeno su una viabilità idonea a consentire il traffico veicolare. Gli stessi sono approvati con le procedure di cui alla lr 36/87 -"*.

Il deliberato comunale, seppure riformuli l'art. 34 delle NTA inerenti alle Zone O, sostanzialmente recepisce le considerazioni del Comitato, ma elimina la possibilità della redazione dei *"Piani di Lottizzazione Convenzionata"* e, dopo la dicitura *"formazione di Piani Particolareggiati"*, aggiunge le parole *"di sola iniziativa pubblica"*.

Nel merito, è necessario far riferimento a quanto previsto dall'art. 8 della L.R. n.28/1980.

In merito alla DCC n.14 del 07/02/2013, il Comitato Regionale per il Territorio è del parere di CONFERMARE le considerazioni già espresse nel voto 202/2 del 19/07/2012, ossia che l'art. 34 delle NTA sia modificato con il testo riportato nel voto medesimo.

Con D.C.C. n. 15 del 07 febbraio 2013:

il Consiglio Comunale ha deliberato *"Di adottare le controdeduzioni al parere espresso dal Comitato Regionale per il Territorio del Regione Lazio con Voto del 19 luglio 2012 numero 202/2, a norma dell'articolo 3 della legge 765 del 6 agosto 1967, sulla Zona C7/2 Ambito "Peschiera" con cui ha ritenuto di classificarlo ai fini urbanistici "Zona H – Verde Pubblico del vigente PRG, non condividendo quanto dedotto si esprime il seguente parere: - di confermare la classificazione per l'ambito Peschiera in Zona C7/2, così come previsto nella variante in argomento, alla luce delle osservazioni presentate al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 25 luglio 2008 e trasmesse alla Regione Lazio"*.

Il deliberato comunale non recepisce le considerazioni del Comitato che in forza dei vincoli di natura paesaggistica e dei relativi gradi di tutela hanno inibito la proposta di variazione dell'ambito denominato Peschiera da Zona H – Verde Pubblico del vigente PRG a Zona C7 – *"Sottozona C7/2"*.



Nel merito, è necessario rammentare che la predisposizione “*delle osservazioni presentate al Piano Territoriale Paesistico Regionale*”, dovendo ancora essere valutata e approvata dai competenti organi regionali, allo stato, non ha modificato i contenuti di detto Piano Territoriale.

In merito alla DCC n.15 del 07/02/2013, il Comitato Regionale per il Territorio è del parere di CONFERMARE le considerazioni già espresse nel voto 202/2 del 19/07/2012, ossia che l'area in argomento mantenga l'originaria classificazione di Zona H – Verde Pubblico del vigente PRG. Resta inteso che l'Amministrazione Comunale possa riproporre variazioni idonee al suo fabbisogno qualora il Piano Territoriale venga modificato e le norme di tutela consentano varianti urbanistiche.

Con D.C.C. n. 16 del 07 febbraio 2013:

il Consiglio Comunale ha deliberato “*Di adottare le controdeduzioni al parere espresso dal Comitato Regionale per il Territorio del Regione Lazio con Voto del 19 luglio 2012 numero 202/2, a norma dell'articolo 3 della legge 765 del 6 agosto 1967, sulla Zona C7/2 Ambito “Villa Fiorentini 2” con cui ha ritenuto di classificarlo ai fini urbanistici “Zona F – Servizi Pubblici del vigente PRG, non condividendo quanto dedotto si esprime il seguente parere: - di confermare la classificazione per l'ambito Villa Fiorentini 2 in Zona C7/2, così come previsto nella variante in argomento, alla luce delle osservazioni presentate al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 25 luglio 2008 e trasmesse alla Regione Lazio”.*”

Il deliberato comunale non recepisce le considerazioni del Comitato che in forza dei vincoli di natura paesaggistica e dei relativi gradi di tutela hanno inibito la proposta di variazione dell'ambito denominato Villa Fiorentini 2 da Zona F – Servizi Pubblici del vigente PRG a Zona C7 – “Sottozona C7/2”.

Nel merito analogamente a quanto detto precedentemente, è necessario rammentare che la predisposizione “*delle osservazioni presentate al Piano Territoriale Paesistico Regionale*”, dovendo essere ancora valutata e approvata dai competenti organi regionali, allo stato, non ha modificato i contenuti di detto Piano Territoriale.

In merito alla DCC n.16 del 07/02/2013, il Comitato Regionale per il Territorio è del parere di CONFERMARE le considerazioni già espresse nel voto 202/2 del 19/07/2012, ossia che l'area in argomento mantenga l'originaria classificazione di Zona F – Servizi Pubblici del vigente PRG. Resta inteso che l'Amministrazione Comunale possa riproporre variazioni idonee al suo fabbisogno qualora il Piano Territoriale venga modificato e le norme di tutela consentano varianti urbanistiche.

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Stefano MEROLA)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
f.to (Maria Luisa SALVATORI)