



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 25/07/2008

=====

ADDI' 25/07/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA  
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RICUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'  
COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
COPPOLINI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
DE STEFANO	Marco	"			"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COSTA - NIERI - TIBALDI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 553

Oggetto:

Comune di Mazzano Romano (Rm). Variante al P.R.G. per "Ambito  
Polo Sportivo". Deliberazione di consiglio comunale n. 33 del  
27.11.2006. Approvazione.



553 25 LUG. 2008 *lu*



**Oggetto: Comune di Mazzano Romano (Rm).**  
Variante al P.R.G. per "Ambito Polo Sportivo".  
Deliberazione di consiglio comunale n. 33 del 27.11.2006.  
**Approvazione.**



## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**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;  
**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 Mazzano Romano (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 620 del 16.02.1994;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 33 del 27.11.2006 con la quale il Comune di Mazzano Romano (Rm) ha adottato la Variante al vigente Piano Regolatore Generale per "Ambito Polo Sportivo";

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

**RILEVATO** che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 138/2 reso nella seduta del 13.03.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la nota n. 49054 del 17.03.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Mazzano Romano (Rm) le modifiche e le prescrizioni proposte con il suddetto voto n. 138/2 invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

**VISTA** la deliberazione consiliare n.10 del 14.04.2008 con la quale il Comune di Mazzano Romano (Rm) ha preso atto delle modifiche e delle prescrizioni proposte con il citato voto n. 138/2/2008 del C.R.p.T.;

**VISTA** la nota n. 85142 del 25.09.2007 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli - Area 05 Difesa del Suolo ha espresso *parere favorevole ai soli fini dell'art.89 del D.P.R. 380/01,(ex art. 13 L.*



64/1974) alla Variante al P.R.G. di Mazzano Romano finalizzata alla ricucitura del tessuto urbano e al potenziamento dei servizi collettivi, in località Monte Falcone in ambito di Polo sportivo a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Siano scrupolosamente rispettate tutte le indicazioni riportate nella Relazione geologica, a firma del dott. Geol. G. Zanetti, allegata al progetto, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
2. I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite puntuali indagini geognostiche da eseguirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi, al fine di determinare sui reali luoghi di imposta dei Lotti edificatori, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, nonché la eventuale presenza di cavità antropiche;
3. I risultati delle indagini geotecniche di cui al precedente punto, saranno utilizzati nella scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche architettoniche delle diverse strutture da realizzare e dei carichi trasmessi al terreno;
4. In fase di elaborazione tecnica degli interventi sia progettato, per le aree destinate all'edificazione e a quelle a parcheggi, un adeguato sistema per lo smaltimento e il buon drenaggio delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare, tenendo conto delle condizioni pluviometriche del luogo;
5. Siano valutati tutti gli interventi necessari ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere superficiali presenti, prevedendo l'adozione di misure di salvaguardia in funzione degli scarichi sul suolo, che dovranno essere raccolti e smaltiti nella fognatura esistente;
6. Siano osservate le indicazioni del progettista Dr Agr. Marcello Pollastrelli;
7. Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;
8. Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;
9. Realizzare lungo il perimetro delle proprietà siepi e/o filari arborei costituite da specie autoctone.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota del 7.11.2007 con la quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzano Romano (Rm) ha attestato l'inesistenza di diritti di uso civico sul terreno ubicato in loc.tà "Montefalcone", identificato catastalmente al foglio n. 6 part. nn. 554, 1022 e part. n. 1042 (recentemente frazionata per un precedente errore, dando origine alle part. n. 1103, 1104 e 1105) interessato dalla presente variante al P.R.G. "Polo Sportivo";





553 25 LUG. 2008 *lus*

**VISTA** la successiva nota del 14.11.2007, con la quale il sopra citato Ufficio Tecnico ha attestato l'inesistenza di diritti di uso civico sulla particella n. 758 del medesimo foglio n. 6, interessata anch'essa dalla variante al P.R.G. in argomento;

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 138/2 del 13.03.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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

### **DELIBERA**

di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale "Ambito Polo Sportivo", adottata dal Comune di Mazzano Romano (Rm) con deliberazione consiliare n. 33 del 27.11.2006, secondo i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 138/2 del 13.03.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante è vistata dal dirigente dell'Area 2B 04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. T.A.1 Inquadramento territoriale su Carta Tecnica Regionale;
- Tav. T.A.2 Rischio idrogeologico: Piano di Assetto Idrogeologico;
- Tav. T.A.3 Stralcio di Aerofotogrammetria e Documentazione Fotografica;
- Tav. T.A.4 Inquadramento delle previsioni di PRG sull'Elaborato del Piano Territoriale Paesistico Tav. E - 1;
- Tav. T.A.5 Inquadramento delle previsioni di PRG sull'Elaborato del Piano Territoriale paesistico Tav. E - 3;
- Tav. T.A.6 Aree di particolare interesse naturalistico;
- Tav. T.A.7 Stralcio di PRG e previsioni di PRG su base catastale;
- Tav. P.A.1 Stralcio catastale: Individuazione area oggetto di intervento su base del rilievo;
- Tav. P.A.2 Stralcio catastale: Individuazione particelle catastali;
- Tav. P.A.3 Zone Territoriali Omogenee su base catastale;
- Tav. P.A.4 Stralcio catastale: individuazione particelle catastali oggetto di cessione;

Relazione Tecnica

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



IL VICE PRESIDENTE : F.to Esterino MONTINO  
IL SEGRETARIO : F.to Domenico Antonio CUZZUPI





**REGIONE LAZIO**

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

ALLEG. alla DELIB. N. 553 *lus*  
DEL 25 LUG 2008

**ALLEGATO A**

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n. 138/2, del 13 Marzo 2008.**

Relatore:  
arch. Valter Campanella

Arch. *Demetrio Carini*



**OGGETTO:** Comune di Mazzano Romano (RM)  
Variante al P.R.G. per ambito "Polo Sportivo".  
Dclibera del C.C. n. 33 del 27.11.2006  
(rif. L. 1150/42).

### **IL COMITATO**

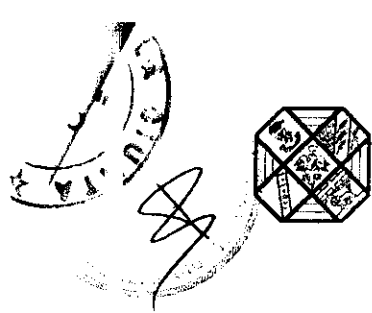
Vista la nota del Comune di Mazzano Romano n. 2512 del 04/05/2007, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica l' 08/05/2007 prot. 74954, con la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica di detto Comune ha trasmesso la documentazione.

Vista la nota prot. 74954 del 24/05/2007, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Amministrativa di supporto richiedeva la documentazione integrativa al Comune di Mazzano Romano.

Vista la nota prot. 3465 del 14/06/2007, pervenuta il 03/07/2007 prot. 110631, con la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica inviava parte della documentazione integrativa richiesta.

Vista la nota prot. 5368 del 03/10/2007, pervenuta il 04/10/2007 prot. 172932 con la quale Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico inviava parte della documentazione richiesta.

Vista la nota prot. 74954 del 31/10/2007, con la quale l'Area Amministrativa di Supporto inviava all'Area 4 Urbanistica e beni paesaggistici Nord la documentazione tecnica inerente la variante in argomento.



# REGIONE LAZIO

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

## PREMESSO

Che il Comune di Mazzano Romano (RM) è disciplinato da un Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 620 del 16/02/1994 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 20/05/1994.

Il progetto di Variante al P.R.G., trasmesso dall'Amministrazione Comunale di Mazzano Romano, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

### *I Atti Amministrativi*

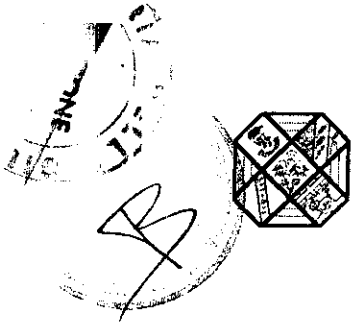
1. Deliberazione del Commissario del Consiglio Comunale n. 33 del 27/11/2006 di Adozione della Variante Urbanistica denominata "Polo Sportivo";
2. Parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999, prot. n. 85142 fascicolo 6406 A 13 del 25 Settembre 2007;
3. Certificazione del Comune di Mazzano Romano prot. 6145 del 07/11/2007 dalla quale risulta che l'area interessata dalla Variante non è gravata da usi civici.
4. Avviso Pubblico;
5. Attestazione che la Variante è stata depositata per 30 giorni consecutivi e che nei trenta giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

### *II Elaborati tecnici*

1. Tav. T.A. 1 Inquadramento territoriale su Carta Tecnica Regionale;
2. Tav. T.A. 2 Rischio idrogeologico: Piano di Assetto Idrogeologico;
3. Tav. T.A. 3 Stralcio di Aerofotogrammetria e Documentazione Fotografica;
4. Tav. T.A. 4 Inquadramento delle previsioni di PRG sull'Elaborato del Piano Territoriale Paesistico Tav. E - 1;
5. Tav. T.A. 5 Inquadramento delle previsioni di PRG sull'Elaborato del Piano Territoriale paesistico Tav. E - 3
6. Tav. T.A. 6 Aree di particolare interesse naturalistico;
7. Tav. T.A. 7 Stralcio di PRG e previsioni di PRG su base catastale;
8. Tav. P.A. 1 Individuazione area oggetto di intervento su base del rilievo;
9. Tav. P.A. 2 Stralcio catastale Individuazione particelle catastali;
10. Tav. P.A. 3 Zone Territoriali Omogenee su base catastale;
11. Tav. P.A. 4 Stralcio catastale, individuazione particelle catastali oggetto di cessione;
12. Relazione Tecnica

Per quanto concerne i pareri acquisiti si precisa che:

- Il parere reso ai sensi dell' art. 89 del D.P.R. 380/2001 (già art. 13 della Legge 03/02/1974, n. 64) risulta favorevole, con prescrizioni tali da non inibire la



# REGIONE LAZIO

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

destinazione proposta.

- L'area non è interessata da usi civici.

Dall'esame della Deliberazione Consiliare n. 33 del 27/11/2006 e dagli elaborati grafici si evince quanto segue:

L'area oggetto della presente Variante, che ricade all'interno del Centro Abitato del Comune di Mazzano Romano (D.G.M. n. 49 del 23/04/2004), risulta vincolata ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 art. 136 per gli effetti della D.G.R. 08/10/1985 n. 5848 "Valle del Treja".

Il suddetto ambito risulta quindi classificato dal P.T.P. n. 4, ai fini della tutela, come Zona 5 B Zona di trasformabilità limitata disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. del T.C. approvato con D.G.R. n. 4474 del 30/7/99.

## VERIFICHE CON IL P.T.P.R.

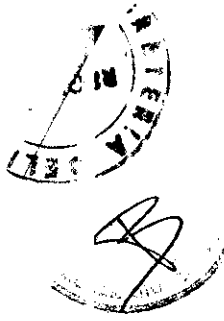
Adottato con le D.G.R. n. 556 del 25/06/07 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/07.

Dalla verifica sul nuovo P.T.P.R. adottato si rileva che la zona oggetto della presente variante sulle Tavole A del P.T.P.R. risulta classificata come Paesaggio Agrario di Continuità e disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A.; in detto ambito sono consentite le varianti al P.R.G. (art. 26 comma 4).

Inoltre l'art. 63 del P.T.P.R. (norma transitoria per le aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela) prevede la possibilità di variante nel caso in cui la zona ricada contemporaneamente sul PTP vigente come area di scarso pregio paesistico e in uno degli ambiti classificati come quello in argomento: Paesaggio Agrario di Continuità.

Pertanto la variante in questione si ritiene possa essere ritenuta compatibile con le modalità di tutela paesaggistica in relazione allo strumento vigente ed adottato.

Il terreno ubicato in località Montefalcone, distinto in catasto al Foglio n. 6 particelle 554, 758, 1022, 1042, ricade nella zona che lo strumento urbanistico vigente classifica Zona E agricola sottozona E 1 disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche il cui testo relativo alle destinazioni viene di seguito riportato:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

## Art. 25 – Zona E – Agricola –

La zona riguarda tutte le aree del territorio comunale con destinazione agricola per le quali è indispensabile conservare sia la particolare funzione produttiva che l'aspetto caratteristico. In relazione alle diverse esigenze insediative, fondiarie e di salvaguardia naturalistica, la zona è suddivisa in due sottozone ; E 1 ed E 2.

- 1) Sottozona E1: in tale sottozona, destinata preminentemente all'agricoltura intensiva, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, alle seguenti condizioni:
- lotto minimo : mq. 10.00,
  - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq. di cui soltanto lo 0,03 potrà essere utilizzato come massimo per uso residenziale;
  - altezza massima m. 7,50
  - distacco minimo dai confini m. 5,
  - distacco minimo dalle strade : m. 10,

Per i manufatti annessi alla conduzione agricola si può consentire l'intervento su lotti non inferiori a mq. 3000 con un'altezza massima di m.l. 2,30 ed un indice fondiario di 0,01 mc/mq. Tali interventi sono comunque subordinati ad un piano di utilizzazione aziendale, così come previsto per le zone di trasformabilità limitata dall'art. 5 b del piano territoriale paesistico n. 4.

## 2) Sottozona E2 (Omissis....)

La presente variante denominata "Polo Sportivo" consiste nella trasformazione di una area estesa per una superficie inferiore ai tre ettari posta in adiacenza all'edificato esistente con la nuova previsione di un parcheggio, zona sportiva e zona C espansione, il tutto su di un'area precedentemente destinata a zona E Agricola.

Il progetto così come presentato pur essendo condivisibile in quanto prevede la sistemazione di un'ampia zona nevralgica del comune di Mazzano, deve essere oggetto di modifiche d'ufficio in quanto per la zona dell'impianto Sportivo è stata scelta una denominazione VS Verde Pubblico e Impianti Sportivi Urbani che non è contemplata nelle N.T.A. del P.R.G. di Mazzano Romano, pertanto tale zona VS dovrà essere **ricondata a Zona Parco Pubblico e Impianti Sportivi e Ricreativi** per la quale si applica l'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.

Ai fini del dimensionamento del P.R.G. si rileva che il Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzano Romano risale al 1994 e che gran parte delle zone B e C sono state completate, attualmente dalla relazione allegata alla presente variante risulta una cubatura residua di 66.872 mc. che unita ai 13.782 mc. di progetto assommano a 80.654 mc. pari a 806 abitanti.

Il dimensionamento della variante risulta quindi condivisibile in quanto su 2.541 residenti al 2001 sono insediabili 806 nuovi abitanti (806/2.546) pari al 31,78 % e quindi in linea con i dettami della legge 72/75.

# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

A seguito della presente variante la porzione posta ad est della strada provinciale (particella 1042 parte) per una superficie di mq. 11.485 dall'attuale destinazione di Zona E Agricola assumerà la destinazione di **Zona C** Espansione con i relativi parametri, con un indice di 1,2 mc/mq ed una cubatura pari a 13.782 mc. e corrispondenti ad un numero di 138 ab. Le porzioni poste a sinistra della strada provinciale dall'attuale destinazione di zona E Agricola assumeranno la destinazione di **zona P Parcheggio** (circa 3.600 mq.) e **Parco Pubblico e Impianti Sportivi e Ricreativi** (circa 11.900 mq.).

## CONSIDERATO

La zona è vincolata paesaggisticamente e risulta, come già detto, classificata ai fini della tutela del PTP n. 4 come "Zona di Trasformabilità Limitata". Tale classificazione è riconosciuta fra quelle aventi "scarso pregio paesistico" ai sensi della DGR n. 601 del 26 settembre 2006.

Con la presente variante si viene ad aumentare la dotazione di parcheggi pubblici, di Impianti Sportivi pubblici ed inoltre viene proposta una zona di espansione che si colloca in adiacenza alla zona di completamento esistente

Conseguentemente a seguito della presente Variante le aree attualmente destinate a zona E sottozona E 1 Assumeranno la destinazione di **Zona C** Espansione, **P** Parcheggio e **Verde Pubblico** attrezzato a parco, giuoco sport.

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

## PARERE

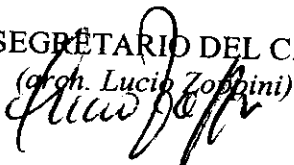
che la Variante al del P.R.G. del Comune di Mazzano Romano (RM), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27/11/2006

## SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e le prescrizioni sopra riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)



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

(arch. Daniele Iacovone)

