



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 20/05/2009

ADDEI: 20/05/2009 NESSA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
DI PIETRO COLOMBO 212 ROMA, SI E' REUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
COMPOSTA:

MARAZZO	Flavio	Presidente	VANCINI	Claudio	Assessore
MONTINO	Esterio	Vice	MARUCCIO	Vincenzo	"
AS ORF	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
CONFOTRI	Anna Salome	"	RODANO	Giulio	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALIA	Franco	"	TABALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VARENZI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATEL	Silvestro	"
FICILERA	Daniela	"			

ASSISTENTE, SEGRETARIO: Paolo IACONIS

ASSENTI: MONTINO - COSTA - DALIA VANCINI - RODANO - SCALIA

DELIBERAZIONE N. 109

Oggetto:

Comuni di Poli (Rm). - Variante Generale al P.R.G., adottata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29.07.2009. -
Variante al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio
Comunale n. 41 del 16.12.2006. Approvazione.



159 20 MAR. 2009 *SP*

Oggetto: Comune di Poli (Rm).

- Variante Generale al P.R.G., adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29.07.2000.
- Variante al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 16.12.2006.

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 Poli (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 261 del 05.02.1974;

VISTA la deliberazione consiliare n. 33 del 29.07.2000 con la quale il Comune di Poli (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 40 osservazioni nei termini e n. 1 osservazione fuori detti termini in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 52 del 15.12.2000;

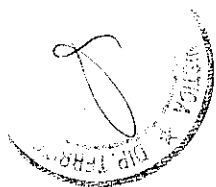
CHE direttamente alla Regione Lazio sono state presentate n. 7 osservazioni;

VISTA la deliberazione n. 45 del 16.12.2006, con la quale il Comune di Poli (Rm) ha adottato una Variante sia al P.R.G. vigente che a quello adottato, riguardante la zona F3 "Parco Privato Vincolato" in località Villa Catena;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla deliberazione consiliare n. 2 del 16.03.2007;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano ed 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 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 134/1 reso nella seduta del 24.01.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che i suddetti strumenti urbanistici siano meritevoli di approvazione con le modifiche e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;





159 20 MAR. 2009 *BB*

VISTA la nota n. 44243 del 10.03.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Poli (Rm) copia del suddetto voto n. 134/1 del 2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 22 del 4.07.2008 con la quale il Comune di Poli (Rm) ha formulato osservazioni in merito alle le modifiche apportate con il citato parere del C.R.p.T.;

VISTO il successivo voto n. 155/4 del 29.01.2009 con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso parere favorevole, con le modifiche nel voto stesso riportate, in ordine alle controdeduzioni comunali al citato voto n. 134/1 del 2008 di cui alla sopra richiamata D.C.C. n. 22/2008;

VISTA la nota n. 1003227/4 del 25.07.2000 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Settore 71 - Ufficio V ha espresso *parere favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della Legge 2.2.1974 n. 64, alla formulazione del "Piano Regolatore Generale" del Comune di Poli, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione delle norme tecniche attuative:*

- 1) *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nella Relazione geologica a firma dei Dott. F. Mandolesi e M. Ciocca, allegata all'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno, ed in particolare l'Amministrazione comunale dovrà recepire quanto riferito nei paragrafi della Relazione Geologica riguardanti le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la descrizione delle condizioni di stabilità dell'area e le conclusioni, e quanto indicato nella Tav. 20/a "Carta di Stabilità e dell'idoneità territoriale":*
- *Nelle aree ricadenti nella I classe di stabilità non ci sono limiti all'edificazione;*
 - *Nelle aree ricadenti nella II classe di stabilità non ci sono limiti all'edificazione, è fatto divieto di esecuzione di fondazioni dirette per le opere realizzate su depositi eluviali, colluviali e alluvionali, detrito di falda e di riporto, che possono subire mobilizzazioni in caso di evento sismico;*
 - *Nelle aree ricadenti nella III classe di stabilità, definita a media potenzialità di dissesto, l'edificazione è ammessa a condizione che siano eseguite indagini geognostiche puntuali finalizzate a verifiche di stabilità, e in ogni caso fatto divieto di esecuzione di fondazioni dirette per le opere realizzate su depositi eluviali, colluviali e alluvionali, detrito di falda e di riporto, che possono subire mobilizzazioni in caso di evento sismico;*
 - *Nelle aree comprese nella IV classe di stabilità, l'edificazione è da precludere per l'elevata potenzialità di dissesto; sono ammessi solamente eventuali interventi finalizzati alla riqualificazione di aree già edificate, subordinate a indicazioni costruttive derivanti dall'esecuzione di indagini geognostiche puntuali;*
 - *Nelle aree comprese nella V classe di stabilità, l'edificazione è da precludere per l'elevata potenzialità di dissesto o l'instabilità in atto; sono ammessi solo interventi*





159 20 MAR. 2009 *M*

finalizzati al recupero ed al consolidamento dell'esistente, che non aumentino il carico antropico, previa esecuzione di opere atte alla stabilizzazione del diffuso dissesto geologico-idraulico in atto;

• Sono escluse dall'edificazione le aree interessate da dissesti in atto o da contatti stratigrafici o tettonici tra litotipi con caratteristiche geotecniche e giaciture molto diverse, ai sensi della circolare n.3317 del 29.10.1980 e successive modificazioni emanate dalla regione Lazio per la costruzione in zone sismiche;

- 2) Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici, ubicati in maniera da avere una visione tridimensionale dei terreni interessati; tali indagini geognostiche dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con sezioni geologiche, documentazione cartografica, calcoli relativi alla portanza dei terreni ed eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni e dall'analisi degli effetti collegati ad input sismici;*
- 3) Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche, prevedendo l'asportazione delle coperture di terreno argillificato ed alterato;*
- 4) Siano delimitate le aree di salvaguardia delle sorgenti e delle opere di captazione, secondo le modalità previste dalla D.G.R. n° 5817 del 14.12.99;*
- 5) Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde, in relazione agli scarichi presenti nel territorio, mediante indagini geologiche preventive, per valutare le caratteristiche di vulnerabilità delle falde;*
- 6) 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, eseguendo idonee regimazioni delle acque al fine di prevenire qualsiasi fenomeno di esondazione e/o erosione, evitando in maniera assoluta gli intubamenti dei fossi;*
- 7) Siano rispettate le distanze di sicurezza dai corsi d'acqua di cui all'elenco delle acque pubbliche. Per le incisioni e i corsi d'acqua effimeri senza un alveo ben evidente, non inseriti nell'elenco delle acque pubbliche, le distanze di rispetto debbono essere valutate su cartografia catastale alla scala 1:2000 ;*
- 8) Per l'area in cui è prevista la realizzazione del Depuratore Comunale, (ricadente all'interno dei territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a rimboschimento I. 431/85 e all'interno della fascia di rispetto fluviale, vedi Tav. N. 6) e per le eventuali opere antropiche in prossimità dei corsi d'acqua del territorio comunale, prima degli*





159 20 MAR. 2009 JS

interventi devono essere eseguiti studi e indagini per la valutazione del rischio di esondazione, rilievi topografici; verifiche idrauliche di calcolo della portata di massima piena (per un periodo di ritorno di 100 e 200 anni), verifiche della stabilità delle sponde, verifica del rapporto tra la falda acquifera e quelle di alveo e subalveo;

9) Sia verificato per le costruzioni presenti nel centro storico di Poli, danneggiate dal sisma del Marzo 2000 e per quelle fatiscenti, lo stato fondazionale e le modalità costruttive e se necessario siano eseguite quelle opere atte a renderle conformi alle attuali norme tecniche in aree sismiche;

10) E' vietato realizzare interventi sui terreni con soprassuolo identificato, nella Carta dell'uso del Suolo, con "Boschi alti" e "Boschi misti", e in via generale, su tutte le formazioni arboree ripariali per le quali, di volta in volta, si dovrà richiedere apposita autorizzazione;

11) Per le destinazioni urbanistiche ricadenti sui terreni con soprassuolo identificato, nella Carta dell'uso del Suolo, con "Oliveti" la scrivente Struttura si riserva di formulare specifiche prescrizioni che faranno parte integrante del presente parere, prima dell'approvazione definitiva del nuovo Piano regolatore Generale, da parte del Comune di Poli;

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

VISTA la nota del 30.05.2001 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale RM/G - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica ha, in merito alla proposta urbanistica di che trattasi, rilasciato parere igienico sanitario favorevole;

VISTA la nota n. 3687/F/1 del 11.07.2001 con la quale l'Assessorato Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F - Servizio I, ha espresso parere favorevole alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Poli (Rm), in quanto le proposte di zonizzazione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale ed industriale o per servizi di pubblico interesse, ricadono su terreni che risultano di natura privata liberi da diritti civici, a condizione che sia modificato l'art. 34 delle N.T.A. allegate alla variante, come di seguito si riporta:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

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

- a) "le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla 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 citata legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27";

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della Legge n°1766 del 16.06.1927".

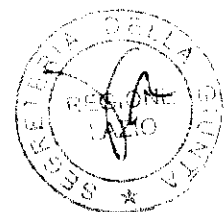
"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di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

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano 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 n°1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°1 del 03/01/1986".

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

VISTA la nota n. 186129 del 23.10.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area D2/28/05 – Difesa del Suolo ha espresso, in merito alla Variante al P.R.G. in località Villa Catena, parere



favorevole ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del dott. geol. Francesco Flumeri;
2. in fase di progettazione attuativa, dovranno essere effettuate specifiche indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione dei terreni di fondazione ed alla ottimale definizione del piano di imposta delle stesse;
3. il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;
4. le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiale di riporto;
5. in fase di progettazione attuativa, dovrà essere verificata l'assenza di cavità artificiali al di sotto dell'area nell'ambito della quale si svolgeranno le attività di cantiere connesse alla realizzazione del nuovo complesso turistico-ricettivo.;
6. in fase di esecuzione dei lavori dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque;
7. la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti;
8. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
9. nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possano compromettere la stabilità dell'ammasso;
10. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;
11. l'Ente attuatore del piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;
12. 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 ed in particolare:
Legge 2.2.1974 n. 64;
D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";



Circ. Regione Lazio n. 3317 del 29.10.1980;
 Circ. Regione Lazio n. 2950 del 11.9.1982;
 Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
 D.G.R. n. 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/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.
 Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
 Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;
 D.G.R. n. 766 del 01/08/2003.

13. dovranno essere reimpiantate tutte le piante che a seguito dei lavori si renderà necessario estirpare;
14. siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;
15. sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;
16. vengano realizzate siepi costituite da specie autoctone, lungo il perimetro delle proprietà;

VISTA la nota n. 51157 del 18.03.2009 con la quale il Dipartimento Territorio -- Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli -- Area Difesa del Suolo, con riferimento al punto 11 del sopra riportato parere n. 1003227/4 del 25.07.2000, ha specificato quanto segue:

Siano salvaguardate, per quanto possibile, le piante di ulivo monumentali presenti nelle aree di intervento. Nel caso di singoli espianti di piante di ulivo, siano preventivamente valutate le condizioni vegetative della pianta per garantire il successo del loro reimpianto in altra area scelta in accordo con gli uffici tecnici comunali preposti;

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 134/1 del 24.01.2008 e n. 155/4 del 29.01.2009 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A e B;

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

all'unanimità

DELIBERA





REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A

Arch. Daniele Carini

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 134/1, del 24 Gennaio 2008.

Relatore:
arch. Gianni Gianfrancesco

ALLEG. alla DELIB. N. 159
DEL 20 MAR. 2009

OGGETTO: Comune di Poli (RM)
- Variante Generale al P.R.G..
Deliberazione del C.C. n. 33, del 29.07.2000.
- Variante al P.R.G..
Deliberazione del C.C. n. 45, del 16.12.2006.



IL COMITATO

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE (Variante Generale al P.R.G. – D.C.C. n. 33/2000)

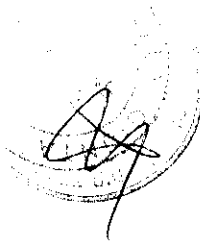
La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Poli si compone dei seguenti atti ed elaborati:

1. Delibera di C.C. n. 33 del 29.07.2000 di Adozione della Variante Generale al P.R.G.
2. Avviso di deposito e pubblicazione della Variante Generale al P.R.G. con attestazione di avvenuta pubblicazione all'albo pretorio dal 12.09.2000 al 12.10.2000.
3. Foglio degli annunci legali della Provincia di Roma n 73 del 12.09.2000 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito
4. Manifesto di avvenuta pubblicazione dell'Avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
5. Certificazione di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico dal 12.09.2000 al 12.10.2000 con indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate
6. Registro osservazioni



7. Osservazioni dal n. 1 al n. 41
8. Delibera del CC n. 52 del 05/12/2000 di controdeduzione alle osservazioni sulla Variante Generale al P.R.G. tavole di graficizzazione delle osservazioni ed estremi di avvenuta pubblicazione;
9. Elaborati tecnici delle Variante Generale al P.R.G, allegati alla delibera di C.C. n. 33 del 29.07.00 di adozione della Variante Generale al P.R.G. di seguito elencati:

- 1 - Inquadramento generale
- 2 - Relazioni fra territorio infrastrutture e struttura insediativa - 1:10.000
- 3 - Indicazioni di P.T.P. - 1:10.000
- 4 - Indicazioni di P.T.P. - 1: 2.000
- 5 - Zone sottoposte a vincoli - 1:10.000
- 6 - Zone sottoposte a vincoli - 1:2000
- 7 - Elementi di interesse storico artistico ed archeologico - 1:10.000
- 8 - Elementi di interesse storico artistico ed archeologico - 1:2.000
- 9 - Proprietà comunali - 1:10.000
- 10- Proprietà comunali - 1:2.000
- 11- Aree omogenee - 1:10.000
- 12- Aree omogenee - 1:2.000
(parere art. 13):
 - 13a - Carta Geomorfologica - 1:5000
 - 13b - Carta Geomorfologica - 1:5000
 - 14a - Carta delle Acclività - 1:5000
 - 14b - Carta delle Acclività - 1:5000
 - 15a - Carta Idrogeologica - 1:5000
 - 15b - Carta Idrogeologica - 1:5000
 - 16a - Carta delle Stabilità - 1:5000
 - 16b - Carta delle Stabilità - 1:5000
 - 17 - Carta Geomorfologica - 1:5000
 - 18 - Carta delle Acclività - 1:5000
 - 19 - Carta Idrogeologica - 1:2000
 - 20 - Carta di Stabilità - 1:2000
 - 20a - Carta di Stabilità e dell'idoneità territoriale - 1:2000
 - 21a - Carta dell'Uso e Copertura del suolo - 1:5000
 - 21b - Carta dell'Uso e Copertura del suolo - 1:5000
 - 22a - Carta Agropedologica - 1:5000
 - 22b - Carta Agropedologica - 1:5000
- 23 - Zonizzazione - 1:10.000
- 24 - Zonizzazione - 1:2000
- 25 - Verifica degli Standard Urbanistici - 1:2.000
- 26 - Norme tecniche di attuazione
- 27 - Relazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE (Variante al P.R.G. – D.C.C. n. 45/2006)

Con nota del 29/3/2007, l'amministrazione comunale ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi ad una successiva variante di PRG (sia al vigente che a quello adottato), riguardante la zona F3 "Parco Privato Vincolato" in località Villa Catena.

La documentazione trasmessa è la seguente:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 16/12/2006 concernente modifica ed integrazione della variante generale del Piano Regolatore Generale adottata con deliberazione di CC n. 33 del 29/7/2000;
2. Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/3/2007 concernente l'esame delle osservazioni alla deliberazione consiliare n. 45 del 16/12/2006
3. Elaborato grafico – tavola unica
4. Avviso pubblico – manifesto
5. Certificato di avviso di deposito
6. Certificato di avviso pubblico
7. Certificato di avvenuto deposito in libera visione al pubblico

OSSERVAZIONI AL P.R.G. (D.C.C. n. 33/2000)

Nei termini previsti sono pervenute all'Amministrazione Comunale le seguenti n. 41 Osservazioni e/o Opposizioni di cui una fuori termine:

n.	Prot.	data	richiedente
1	4415	30.10.00	GORDIANI FRANCO/GORDIANI PIETRO
2	4418	30.10.00	ALLEANZA NAZIONALE – Circolo di Poli
3	4442	02.11.00	PELLICIONI MARIA ADELAIDE
4	4443	02.11.00	TROMBONE FORTUNATA
5	4474	03.11.00	CAMPAGNONE VALENTINO
6	4475	03.11.00	PANUNZI CARMELA
7	4486	06.11.00	DE STEFANI FRANCO
8	4488	06.11.00	GIUBILEI SERGIO + 1
9	4489	06.11.00	BRUGNOLI CLAUDIO E PETRUCCI MATILDE
10	4517	07.11.00	L. SCAROZZA, G. MANCINI, C. NUPPI, R. MARUCCI, A.M. SCAROZZA, A. SCAROZZA E S. ANGELETTI
11	4520	07.11.00	GIUBILEI FRANCESCO

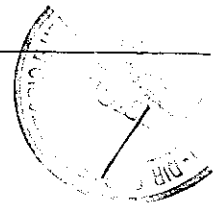


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

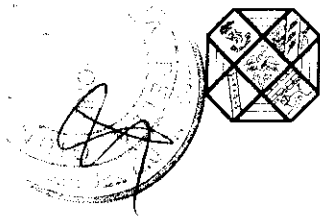
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



12	4525	08.11.00	GORDIANI ENZO
13	4526	08.11.00	GORDIANI FILIPPO
14	4529	08.11.00	GORDIANI MARCO
15	4532	08.11.00	MANNI ANTONIETTA
16	4536	08.11.00	LUCCI LIANA
17	4549	09.11.00	SEGNALINI Q., SEGNALINI D., VIGNOLA E., BRUGNOLI G., BRUGNOLI G., PETRUCCI F., PETRUCCI A.M. E PETRUCCI L.
18	4550	09.11.00	MANNI LUIGI
19	4551	09.11.00	MARTORELLI GIOVANNA
20	4553	09.11.00	CASCIOLI SERGIO
21	4555	09.11.00	LEOPOLDO GROTTESI
22	4556	09.11.00	MARAZZA VITTORIO
23	4558	09.11.00	AMELIO RIGLIONI
24	4560	09.11.00	BRUGNOLI SILVIO E BRUGNOLI GIOVANNI
25	4578	10.11.00	MASTRANGELI ANNA
26	4579	10.11.00	CASAROLI GIULIO E CASAROLI GIUDITTA
27	4580	10.11.00	MARAZZA CECILIA
28	4581	10.11.00	GORDIANI MARCELLA
29	4582	10.11.00	PIGNOTTI ALESSANDRO
30	4583	10.11.00	CATUCCI MASSI, MANNI MARIA OLGA E MANNI ANNA
31	4589	10.11.00	PETRUCCI ARNALDO
32	4590	10.11.00	CASCIOLI MARISA
33	4591	10.11.00	SOC. CENTRO SERVIZI 31 S.r.l.
34	4595	10.11.00	BRUGNOLI TITO E D'OFFIZI LUISA
35	4598	10.11.00	MARAZZA CARMELA
36	4599	10.11.00	GORDIANI PIETRO
37	4600	11.11.00	MARTINELLI MARIA ELENA
38	4601	11.11.00	TURANI ANTONIO
39	4602	11.11.00	BRUGNOLI MARCELLA
40	4603	11.11.00	GROTTESE LEOPOLDO + 3
41	4988	11.12.00	UFFICIO TECNICO COMUNALE

L'amministrazione comunale con deliberazione consiliare n. 52 del 15/12/2000 ha controdedotto alle suddette Osservazioni



REGIONE LAZIO

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

OSSERVAZIONI ALLA SUCCESSIVA VARIANTE AL P.R.G. (D.C.C. n. 45/2006)

Con deliberazione consiliare n. 2 del 16/3/2007 l'amministrazione comunale prende atto che avverso la variante di PRG relativa all'individuazione della zona F3.1 per attività turistico – ricettive, non sono pervenute osservazioni.

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE

Per quanto concerne il nuovo PRG adottato con DCC n. 33/97, risultano pervenute a questa amministrazione le seguenti osservazioni:

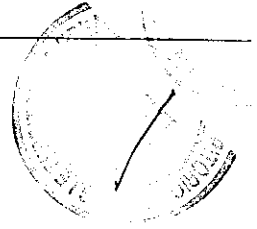
1	15/07/2005	Segnalini Gregorio e altri
2	09/05/2006	Consiglieri di minoranza del Consiglio Comunale di Poli
3	18/07/2006	Italia Nostra
4	05/10/2006	Brugnoli Elena ed altri
5	02/08/2006	Coordinamento Associativo "salviamo villa Catena"
6	12/02/2007	Scarozza Adele e altri
7	14/03/2007	Associazione Orchidea – Gennazzano

Per quanto concerne la successiva variante adottata con DCC 45/2006 non risultano pervenute Osservazioni alla Regione Lazio.

INTEGRAZIONI RICHIESTE E/O PERVENUTE

Con successive integrazioni è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Parere regionale del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile prot. 1003227/4 fascicolo 2465 del 25/7/2000 ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 e della DGRL 2649/99.
- Parere igienico sanitario della competente ASL RM/G del 30/05/2001
- Parere regionale del Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F Servizio 1 – prot. 3687/F/1 del 11/07/2001, rilasciato ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 59/1995;



- Parere regionale del Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - prot. 186129 del 23/10/2007 ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 concernente la successiva variante adottata con DCC 45/2006.

ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA

Gli atti amministrativi, sia relativi al nuovo PRG che alla successiva variante, risultano regolari sia sotto il profilo formale che sostanziale, come deducibile dalla nota del 11/4/2001 e successiva del 21/11/2007 della competente Area amministrativa;

ISTRUTTORIA TECNICA

Poli appartiene alla fascia intermedia dei monti Prenestini; insieme ai vicini insediamenti di Casape e S. Gregorio costituisce il sistema di collegamento tra Tivoli (via Tiburtina) e la via Prenestina.

Attestato all'imbocco della valle Risacco, Poli sorge su un banco tufaceo isolato, di forma oblunga che ospita unicamente il vecchio insediamento, mentre la nuova espansione è chiaramente distinta dalla struttura urbana storica.

Il territorio di Poli confina a nord con i Comuni di Casape e San Gregorio da Sassola, a nord-est con Caprinica Prenestina, a ovest con il Comune di Roma e a sud con il comune di Castel San Pietro Romano.

I dati salienti che caratterizzano questo Comune sono i seguenti:

- E' situato a Sud - Est rispetto a Roma, ad una distanza di circa 44 Km
- Estensione territoriale: \cong 2139 ha (Km² 21.39);
 - Strumento urbanistico vigente: P.R.G approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 2611 del 05/02/1974 (variante generale del precedente PRG risalente al 1968);
 - Popolazione residente al 2001: 2.163 abitanti;
 - Densità territoriale (al 2001) 1.01 ab/ha
 - Altitudine centro capoluogo : mt. 435 slm;
 - Comunità Montana n. 9
 - Azienda Unità Sanitaria Locale RM/G.

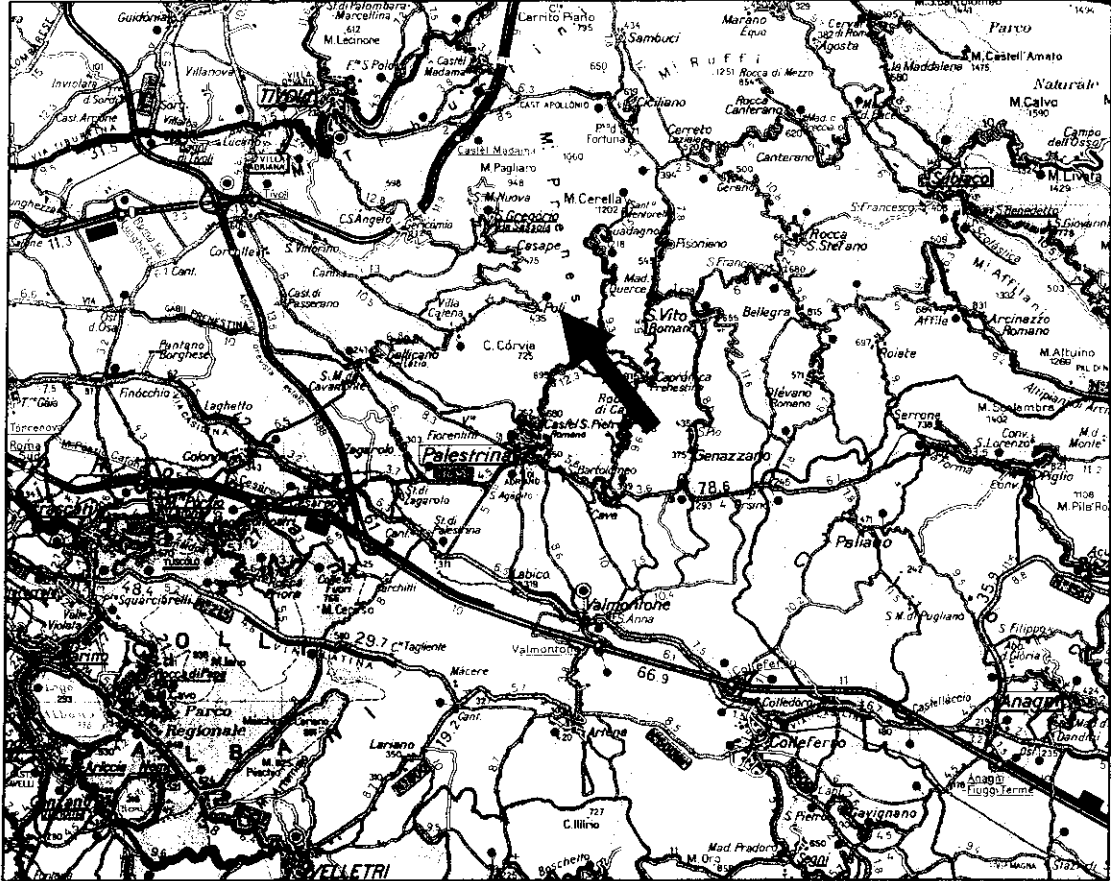


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

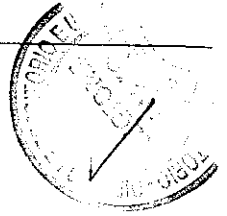
Comitato Regionale per il Territorio



COERENZA CON LE INDICAZIONI DELLA PIANIFICAZIONE A SCALA PIU' VASTA

Il vigente P.T.P. e le sue NTA approvate con deliberazione di Consiglio Regionale 4477 del 30/7/1999, risulta giuridicamente cogente nelle zone già sottoposte a vincolo ai sensi della L. 1497/39, 1089/39 e 431/85 (ora DLgs 42/04).

Il territorio di Poli è interessato dal P.T.P. n. 7 che comprende la fascia collinare pre-appenninica ed i rilievi montani dei Sabini, dei Lucretili, dei Prenestini dei Tiburtini, e dei Cornicolani, ed appartiene al sistema 7/18.



Questo sistema è articolato in tre sub sistemi che si differenziano per caratteristiche geomorfologiche. Il territorio di Poli appartiene al secondo che interessa anche le pendici ovest di Guadagnolo che si elevano sopra i centri Storici di S.Gregorio e Casape.

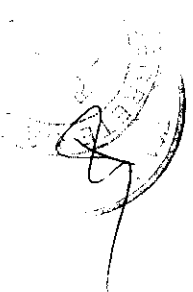
“Esso è caratterizzato da un paesaggio agricolo alto collinare con alberature specializzate, che nelle parti alto collinari e montane si integrano con boschi e pascoli.

In particolare dovranno essere attivate iniziative per il recupero dei centri storici dei tre comuni che costituiscono elementi di altissimo valore storico-ambientale con evidenti segni di degrado dovuto all'abbandono di molte unità immobiliari”

La disciplina di Piano prevede l'applicazione del titolo II delle N.T.A. e cioè:

- **la tutela dei boschi e del sistema bosco-pascolo (zone A2- art. 20);**
- **la tutela delle aree di alto valore paesistico e/o naturalistico;**
- **il rispetto dei percorsi di notevole interesse panoramico (zone A5 art.23);**
- **il rispetto del sistema idromorfologico - vegetazionale (zone A1 art.19);**
- **la tutela dei monumenti isolati delle emergenze archeologiche e delle strutture complesse diffuse nel territorio;**
- **la conferma attraverso la graficizzazione dei vincoli esistenti (1497/39; 1089/39; 431/85; usi civici, vincoli idrogeologici etc.);**

Dal confronto della presente Variante Generale al P.R.G. con lo schema di PTRG (art. 10 e 62 della L.R. 38/99), adottato con DGR n° 2581 del 19.12.2000, può dedursi una sostanziale rispondenza dei suoi obiettivi soprattutto relativamente agli obiettivi ed alle azioni prefigurate nel Piano Regionale per il sistema della valorizzazione delle identità locali, (potenziamento della ricettività e della fruizione turistica, ecc), e per il sistema insediativo (rafforzamento e valorizzazione dei sistemi insediativi locali, miglioramento della qualità insediativa, ecc...) anche relativamente alla salvaguardia e tutela del centro storico e dei suoi margini.



REGIONE LAZIO

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

CONGRUENZA DEGLI OBIETTIVI DI PIANO CON IL CONTESTO ECONOMICO E TERRITORIALE

La filosofia dichiarata alla base del Piano è improntata sul principio di sviluppo sostenibile dalla Comunità di Poli.

In generale pare rivolgere la massima attenzione all'utilizzazione e al recupero dell'esistente attraverso la riqualificazione dei tessuti urbani degradati, la tutela, dei beni culturali, la valorizzazione delle risorse territoriali la minimizzazione del consumo di territorio l'uso razionale delle infrastrutture esistenti.

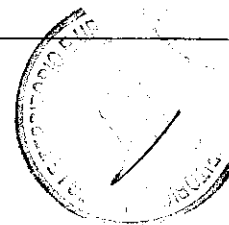
Il piano prevede anche ,attraverso i suoi contenuti, a dare indirizzi per azioni politiche concrete in ordine alla creazione di nuove attività produttive e culturali come presupposto allo sviluppo economico e sociale della comunità.

Il modello organizzativo proposto, si basa principalmente sulla salvaguardia dell'integrità fisica del territorio e del patrimonio storico archeologico presente nel comune di Poli, in sostanziale coerenza con le indicazioni di PTP.

In particolare il piano prevede:

- La salvaguardia e tutela del centro storico e dei suoi margini, proponendo una normativa specifica per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero, rinviando a successivi piani attuativi, in coerenza anche con la strumentazione innovativa (piani di recupero urbano etc.),interventi sul tessuto urbanistico e su quello edilizio;
- il potenziamento dell'accessibilità al Centro storico, attraverso la previsione di parcheggi nelle zone limitrofe e relativa viabilità pedonale di penetrazione;
- conferma della "centralità" del Centro storico attraverso anche la previsione di un complesso di attrezzature per il tempo libero e di servizi comunali e parcheggi nelle immediate vicinanze, in modo da rafforzare la relazione fra il Centro Storico, P.zza Mons. Cascioli ed il nuovo polo di servizi;
- tutela del patrimonio storico diffuso sia di valore archeologico che di valore storico tipologico (reperti, edifici di valore storico architettonico), ma anche edifici di valore tipologico e di memoria storica.
- la tutela di tutte le aree boscate dei territori gravati da usi civici e degli ambiti vallivi, attraverso una normativa che ne consenta un uso compatibile con i caratteri naturali ed ambientali dei luoghi, al fine di consentire anche al territorio di poter, progressivamente, rigenerare le proprie difese contro il degrado.





VERIFICA CON I VINCOLI DERIVANTI DAL P.T.P.

D.Lgs. 490/99 - L.R. 24/98

L'intero territorio comunale di Poli, come già detto, rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico n. 7 approvato con legge regionale n. 24/98 è disciplinato secondo le relative NTA approvate con successiva DGR 4477 del 30/7/1999.

Oltre la presenza di beni cosiddetti diffusi, disciplinati secondo la normativa di carattere generale di cui alla citata LR 24/98, parte del territorio comunale, riguardante nello specifico il sistema insediativo di villa Catena, è assoggettato al vincolo di natura storico - artistico ai sensi della ex legge 1089/39 (ora Decreto Legislativo 42/2004), in virtù del Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 22/4/1995.

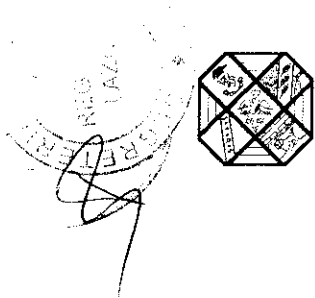
Tale complesso monumentale risultava peraltro già assoggettato in precedenza al vincolo monumentale ai sensi della legge 364/1909, anticipatrice essa stessa della successiva legge del 1939.

Altri ed ulteriori beni di natura storico-architettonica ed archeologici sono presenti nel territorio ed individuati, oltre che descrittivamente nella relazione generale del PRG, anche cartograficamente nelle Tavole 7 e 8 del Piano in esame.

Il P.T.P. n. 7 ancorché cogente nelle sole aree assoggettate a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42, classifica il territorio comunale secondo i seguenti livelli di tutela:

- Zona A/1: Tutela del sistema (ecologico elementare) idromorfologico - vegetazionale
- Zona A/2: Tutela del sistema ecologico elementare bosco-pascolo
- Zona A/5: Salvaguardia delle visuali e dei percorsi panoramici
- Zona A/9: Protezione delle sorgenti
- Zona B/1 : tutela delle aree di notevole valore paesistico e/o naturalistico coperte da vegetazione mista
- Zona B/2: territori agricoli, ancorché abbandonati, di alto valore paesistico e/o naturalistico
- Zona C/O in cui è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici
- Zona C/2: in cui è ammessa la trasformazione dei luoghi con prescrizioni particolari

Inoltre, la presenza di beni cosiddetti diffusi di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, comporta l'applicazione della normativa di carattere generale di cui al Capo I della legge regionale 6/7/98 n. 24.



REGIONE LAZIO

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

AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI CON I PARERI ACQUISITI

***PARERE PREVENTIVO AI SENSI DELL'ART.20 DELLA L.R.n°833/78 E DELLA
L. n°52/80
(Azienda Unità Sanitaria Locale RM/H)***

Con nota del 30/05/2001 l'Azienda Unità Sanitaria Locale RM/G, ha rilasciato il parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°833/78 e della L. n. 52/80, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente parere.

**PARERE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/86 DEL DIPARTIMENTO
ECONOMICO E OCCUPAZIONALE - DIREZIONE REGIONALE
AGRICOLTURA.**

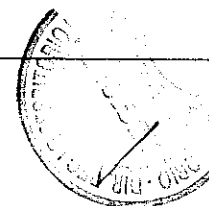
Con nota del 11/7/2001 prot. 3687/F/1 il Dipartimento regionale Sviluppo agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole con prescrizioni da intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

**PARERE AI SENSI DELL'ART.13 DELLA L. 64/74, DELLA L.R. 72/75 E
DELLA D.G.R. n°2649/99 (variante generale al PRG)**

Con nota prot. 1003227/4 Fascicolo 2465 del 25/7/2000, il Dipartimento Regionale Ambiente e Protezione Civile – Sett. 71 Uff. V, ha espresso parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74 da intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

**PARERE AI SENSI DELL'ART.89 DEL DPR 380/2001, DELLA L.R. 72/75 E
DELLA D.G.R. n°2649/99**

Parere prot. 186129 del 23/10/200789 con il quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – ha espresso parere favorevole con prescrizioni, da ritenersi parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, relativamente alla la successiva variante adottata con DCC 45/2006.



RISPONDEZZA DEL DIMENSIONAMENTO AI CRITERI DELLA L.R. 72/75

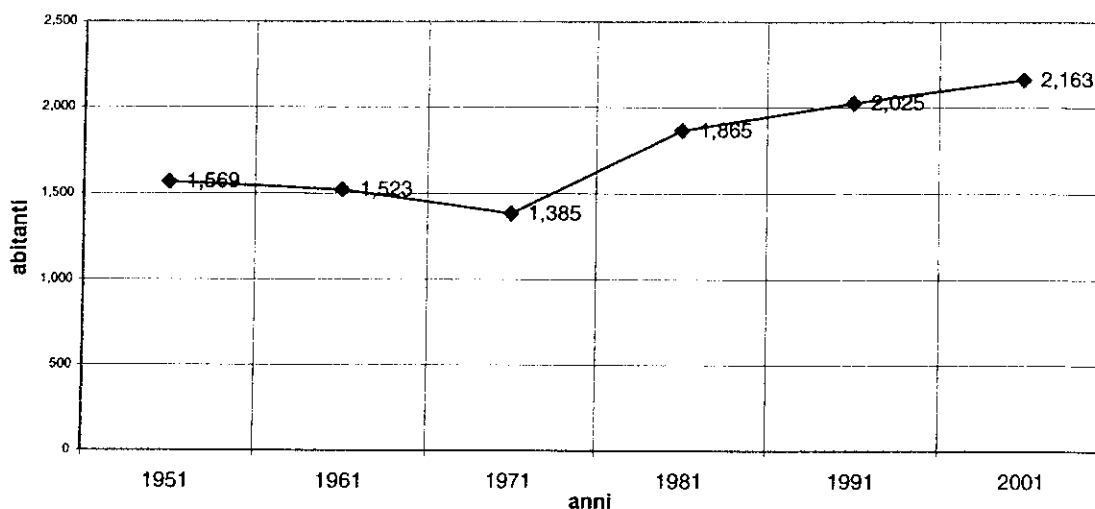
LA DINAMICA DEMOGRAFICA

Lo studio dell'andamento demografico del comune di Poli per il periodo 1951-2001 evidenzia una crescita demografica tendenzialmente continua. Sebbene contenuta nell'incidenza percentuale, conta un passaggio da 1569 abitanti del 1951 ai 2025 abitanti del 1991 per arrivare ai 2163 abitanti censiti nel 2001 con un incremento nell'ultimo decennio di 138 abitanti.

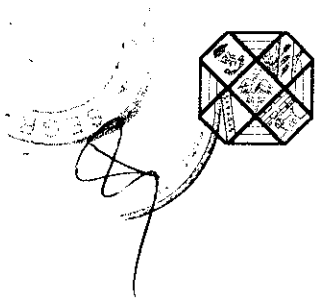
Tab.1 – Andamento Demografico

Anno	Abitanti Totali
1951	1569
1961	1523
1971	1385
1981	1865
1991	2025
2001	2163

fig.2 - Andamento demografico



Il patrimonio architettonico ed edilizio esistente nel territorio comunale di Poli, secondo i dati del censimento del 1991, è composto da 736 abitazioni occupate (2554 stanze) e 317 abitazioni non occupate, che conducono ad un indice di affollamento pari a circa 0.79 abitanti/vano, e non sono state rilevate situazioni di coabitazione.



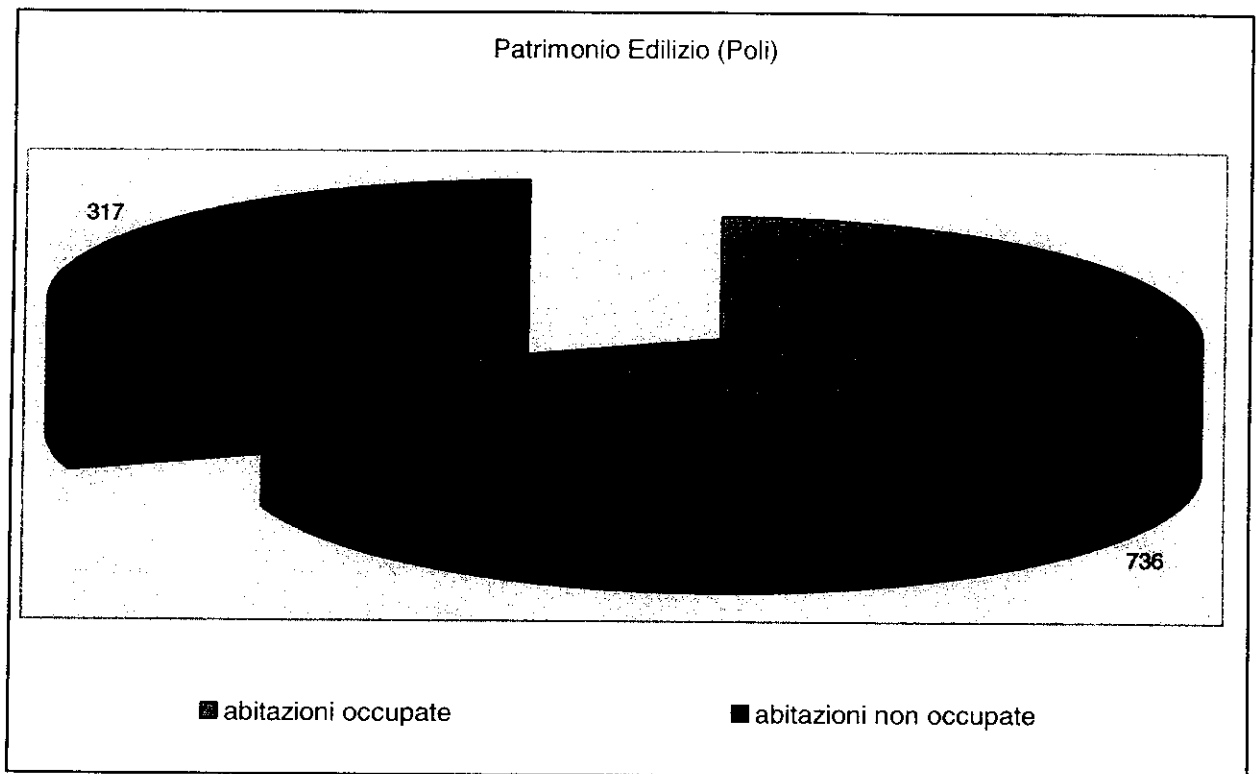
REGIONE LAZIO

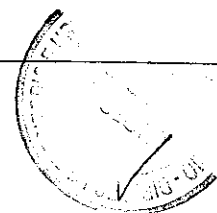
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Anno	Abitanti Totali	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Vani Occupati	Indice aff. ab/st
1991	2025	736	317	2554	0.79





La popolazione

In coerenza con la tendenza generale la popolazione femminile è più numerosa di quella maschile ed è composta da 1040 unità mentre quella maschile è composta da 736 unità.

Dal 1951 al 1991 la popolazione è aumentata di circa 456 unità con un minimo fra il 1961 ed il 1971 ed un massimo nel 1991.

Anche se il fenomeno registra ancora valori non rilevanti, il recupero di popolazione appare come dato incoraggiante.

Non altrettanto incoraggiante risulta, però, il dato sulla struttura della popolazione da cui si rileva un netto calo di quella al di sotto dei cinque anni ed un forte aumento di quella al di sopra dei sessantacinque.

Occorre dire, però, che questi dati sono ,ormai, abbastanza coerenti con la tendenza sia regionale che nazionale che mostra un progressivo invecchiamento della popolazione.

Un mantenimento dei valori, con recuperi significativi, lo si riscontra per la popolazione in età di lavoro dai 15 ai 44 anni anche se vi è un forte aumento della popolazione non attiva.

Volendo ipotizzare una proiezione per i prossimi 10 anni sulla base dell'andamento demografico degli ultimi 20 anni (1971/91) l'incremento naturale non dovrebbe superare le 640 unità, salvo avvenimenti che possano direttamente incidere sull'andamento demografico che ad oggi non sono prevedibili.

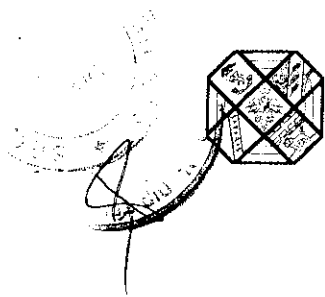
Il piano, ai fini del dimensionamento degli interventi ha fissato un valore di 670 unità di poco superiore al 30% previsto dalla legge regionale 72/75.

La situazione demografica al Censimento del 1991 è la seguente:

Popolazione residente						
M	F	MF	Pop. presente	Famiglie	Ab. occupate	Ab. Non occupate
985	1040	2025	2034	736	736	317

Classi di età

<5	5-9	10-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75	totale
103	145	140	287	335	258	210	233	194	120	2025

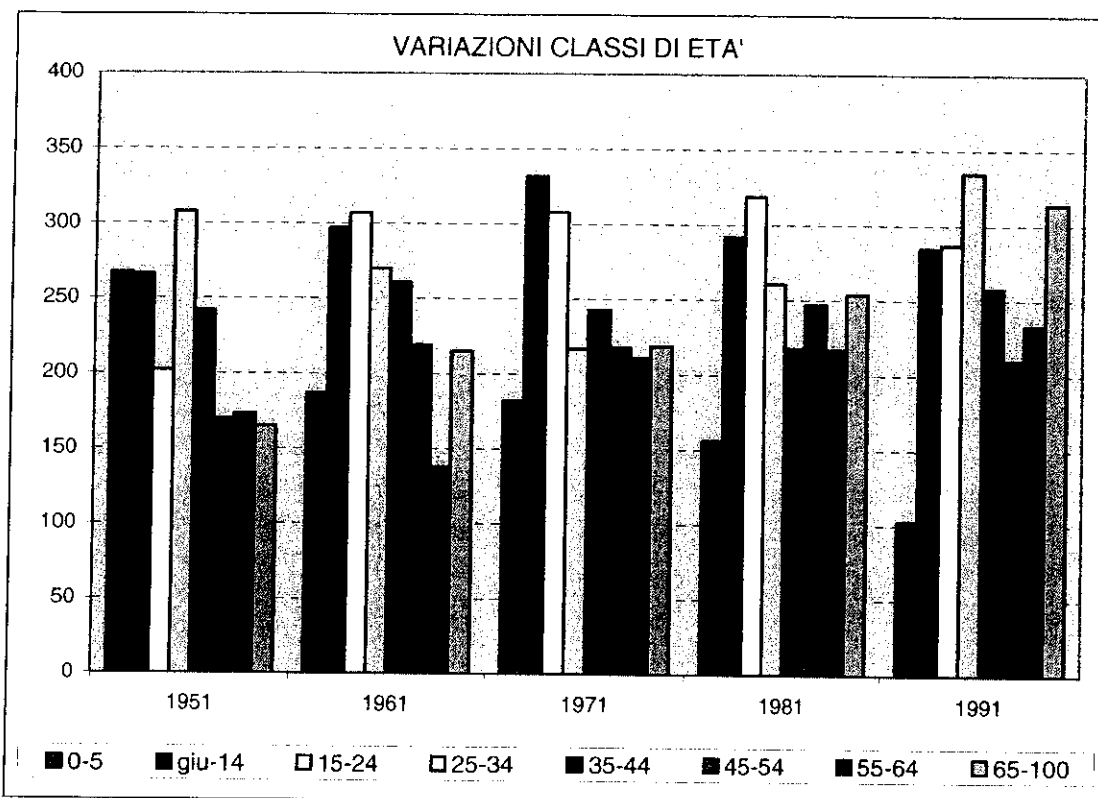
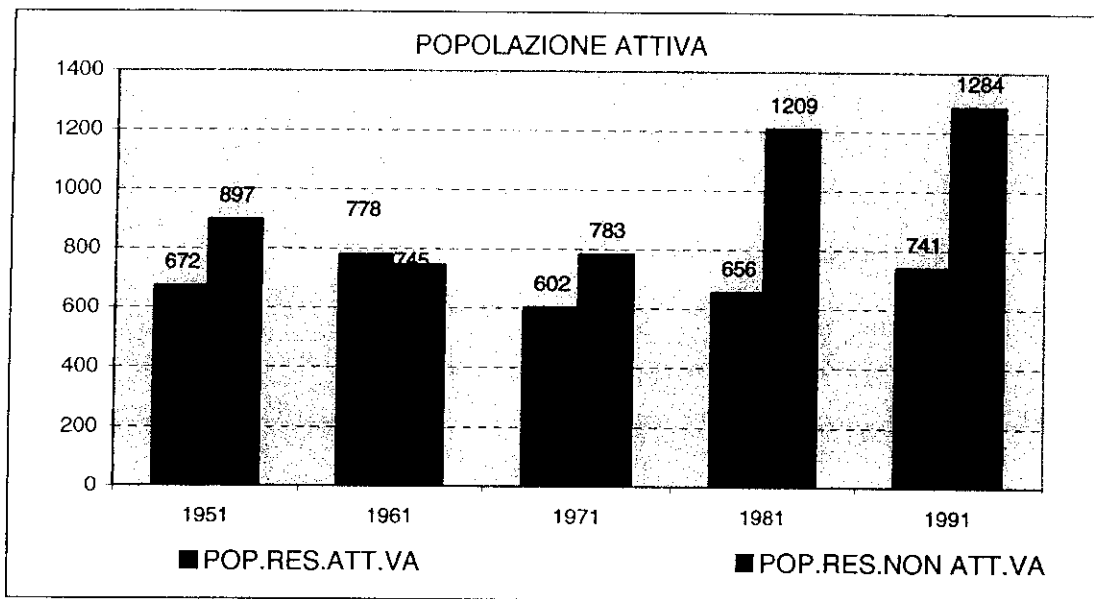


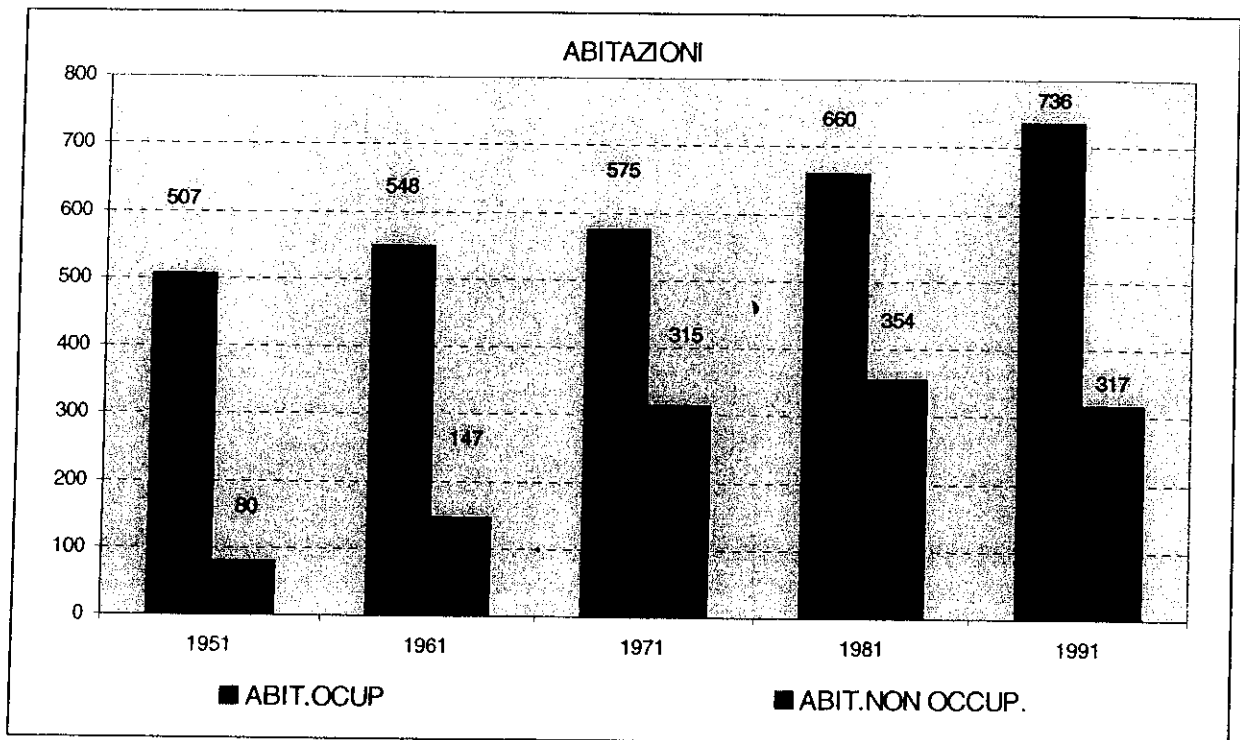
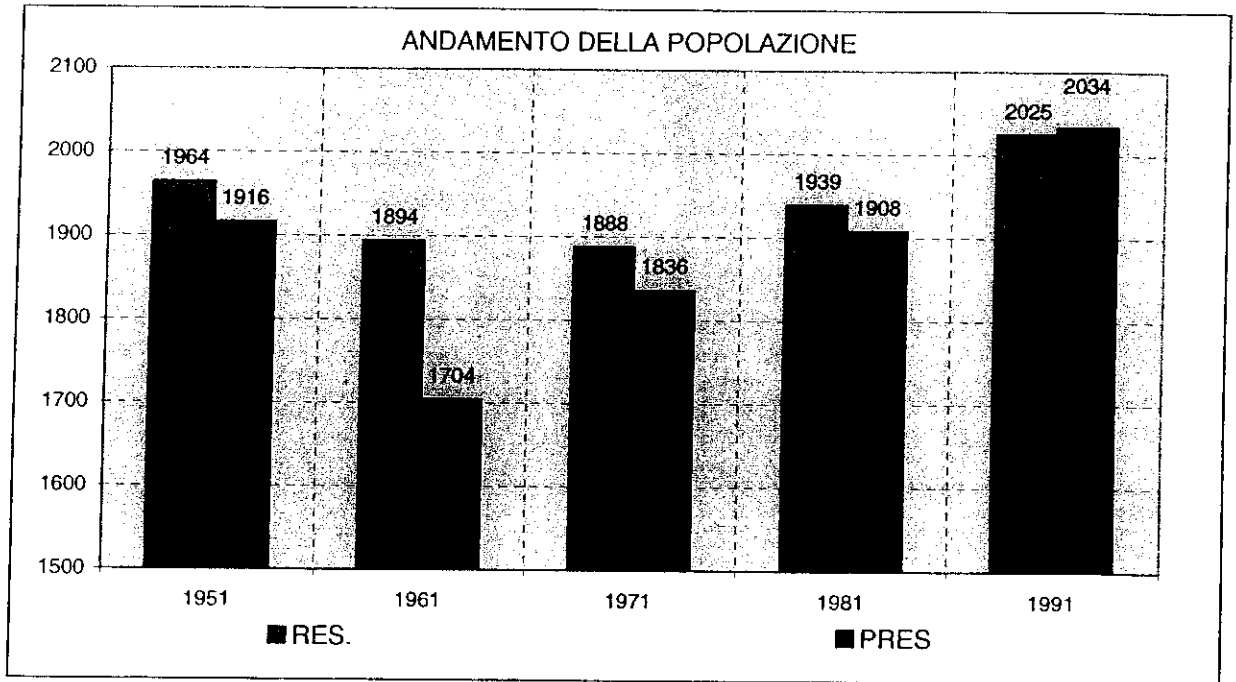
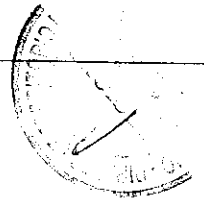
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio





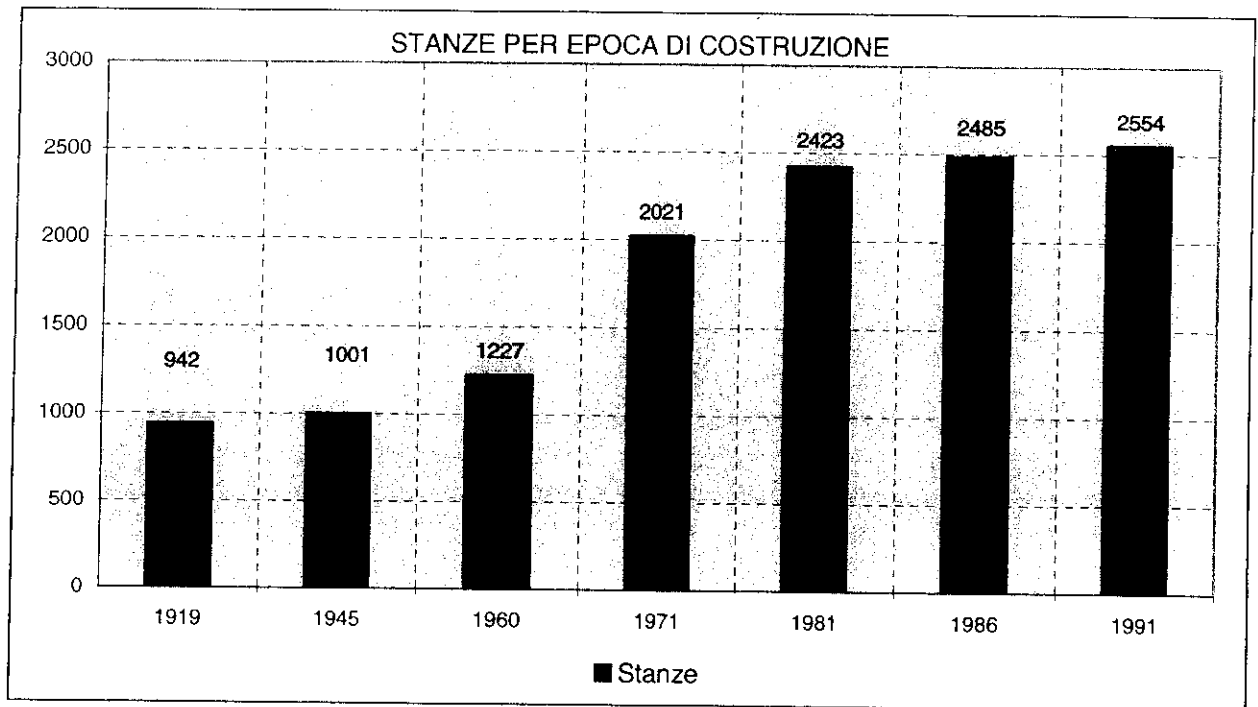


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



Dalla relazione che accompagna il Piano si è rilevato che nel Comune di Poli risultano 977 stanze non occupate di cui 669 utilizzate per vacanze, 33 per lavoro 45 per altri motivi 230 non utilizzate.

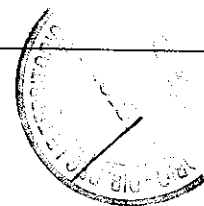
Le stanze disponibili per i residenti di Poli sono $2554 - 230 = 2334$ mentre le famiglie sono 736 ed occupano 736 abitazioni facendo dedurre l'assenza di fenomeni di coabitazione.

IL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del Piano appare sostanzialmente conforme alle direttive della Regione Lazio circa l'incremento massimo decennale non superiore al 30% di quello posto a base dei calcoli;

La popolazione infatti dal 1951 al 1991 è passata da 1569 unità a 2025 unità con un picco negativo registrato nel 1971. Da questa data in poi l'andamento della popolazione ha registrato un incremento costante fino al 2001.

In particolare la popolazione residente nel periodo 1951 - 2001 è aumentata del 37.84% circa.



Le previsioni della programmazione regionale assegnano al territorio di Poli valenze esclusivamente ambientali e culturali da cui non possono derivare attività tali da determinare impennate nella dinamica demografica.

Il piano, in esame, effettivamente, tende a privilegiare azioni di politica urbanistica rivolte alla tutela dell'ambiente e alla ricucitura del tessuto urbanistico esistente.

Ne è derivato un dimensionamento funzionale al mantenimento e consolidamento del sistema insediativo esistente con interventi di completamento e realizzazioni di piccole unità residenziali per vacanze.

Occorre, comunque, ricordare che in questi piccoli centri la concezione della vacanza assume caratteri particolari. La seconda casa, infatti, non è un prodotto di una operazione economica condotta da imprese che si rivolgono ad un turismo di massa. La casa per vacanze, a Poli, così come in tutti i centri limitrofi viene realizzata da soggetti originari del luogo, emigrati altrove per motivi di lavoro, e che non intendono interrompere i contatti con il luogo di origine. In una prima fase questo contatto si limita ad una presenza nei Week-end, nelle festività e nei periodi delle ferie estive. Successivamente la casa di vacanze diventa l'abitazione definitiva per quanti vogliono godersi la terza età nel luogo di origine nella tranquillità della campagna, lontani dai rumori, dallo "stress" e dall'inquinamento.

Il dimensionamento, appare così articolato:

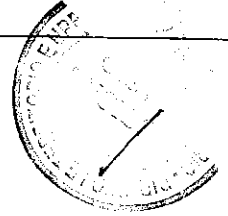
Attualmente nel Centro Storico risultano, dai dati ISTAT 942 stanze, mentre nelle zone B le stanze attuali sono 1612, per un totale di 2554 stanze

La quota massima di stanze ammessa è di $2554 \times 30\% = 766$ oltre ad una quota di rinnovo pari al 10% delle stanze del centro storico, in quanto non idonee, per un totale di 860 stanze teoriche, tante quante previste dal Piano.

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

STANDARD URBANISTICI

Al momento della redazione del P.R.G. il fabbisogno sociale complessivo di aree per servizi (verde, servizi e parcheggi) ai sensi del D.I. 1444/68 è stato calcolato in base ai vani disponibili anche se in parte abitati solo durante il periodo estivo e nelle principali festività.



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

Il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone e sotto zone urbanistiche ai sensi del D.I. 02.04.1968 n. 1444:

ZONA A

Sottozona A1

Riguarda il Centro Storico perimetrato per comprendere tutto il tessuto urbanistico antico. In quest'ambito non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica senza piano urbanistico preventivo. Nelle more di approvazione dei piani particolareggiati sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento e restauro, per i quali è stata prevista apposita normativa.

Sottozona A2

Riguarda tutte le emergenze storiche, architettoniche ed archeologiche puntuali diffuse su tutto il territorio comunale. Per tutte queste preesistenze è prevista una normativa di tutela e di riuso, sia a livello di rispetto che per gli interventi di recupero e di restauro;

ZONA B

Sottozona B1

Ambiti urbani costruiti in contiguità con il centro storico.
Per questi ambiti in relazione alla loro contiguità con il Centro Storico sono previsti interventi limitati a casi di completamento di edifici esistenti o di lotti interclusi.

Sottozona B2

Strutture consolidate (ambiti urbani realizzati con interventi unitari sulla base di piani preventivi o interventi che presentano tessuti riconoscibili).
In questa zona sono previsti interventi finalizzati a migliorare la qualità degli edifici e dello spazio circostante.

Sottozona B3

Zone di trasformazione e riconfigurazione edilizia
Gli interventi sono finalizzati a definire strutture urbanistiche, a migliorare la qualità degli edifici, degli spazi pubblici e privati.

Sono previsti quindi:

- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Interventi di demolizione e ricostruzione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Interventi di sopraelevazione solo per adeguare l'edificio all'edilizia limitrofa;
- Nuovi interventi su aree libere a completamento dei tessuti esistenti.

Sottozona B4

Completamento con tipologie unifamiliari con giardino

Sono ambiti collinari agricoli sottoposti ad urbanizzazione in base alla normativa delle zone agricole del P.R.G. vigente. Per queste zone sono previsti interventi minimali a completamento e a definizione degli ambiti, con tipologie unifamiliari con giardino, al fine anche di mantenere il carattere estensivo della zona.

Sottozona B5

Nuclci Spontanei

Per i nuclei spontanei si è proceduto attraverso una perimetrazione che definisca, per quanto possibile, il limite del costruito.

Il recupero urbanistico dovrà avvenire con successivo piano particolareggiato redatto ai sensi della Legge Regionale n.28/80 e 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare il piano sarà attuato tramite una convenzione tra i proprietari riuniti in consorzio ed il Comune e con l'assunzione di tutti gli oneri di urbanizzazione a carico degli stessi.

Al solo fine di consentire interventi minimi di ricucitura, per lotti di aree altrimenti non utilizzabili, il piano prevede un incremento massimo pari a 70 stanze, la cui volumetria sarà localizzata in sede di piano attuativo.

Gli obiettivi assunti dal piano sono prevalente di riqualificazione con interventi orientati alla ricucitura ed al completamento dei tessuti in ambiti già serviti da urbanizzazione primaria.

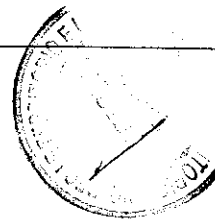
Per le nuove zone di espansione il Piano individua:

un ambito da urbanizzare, per la realizzazione di un insediamento di carattere economico e popolare dimensionato in conformità alla legislazione vigente;

alcuni piccoli insediamenti collinari, siti al di fuori dei vincoli esistenti, per residenze estive (case per ferie) destinate prevalentemente a cittadini di Poli residenti in altri luoghi per motivi di lavoro.

Gli interventi ammessi hanno tutti il carattere unitario, attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in conformità alle prescrizioni legislative vigenti.

L'articolazione delle zone è la seguente:



ZONA C

Sottozona C1

Insedimenti in zone collinari di residenze con carattere estensivo e tipologie unifamiliari con giardino;

Sottozona C2

Insedimento nel quale è possibile anche realizzare piccoli complessi residenziali di carattere economico attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

ZONA D

Le zone produttive sono state previste in due località al di fuori delle zone vincolate e delle zone particolarmente sensibili sotto l'aspetto paesaggistico ambientale. Entrambe le previsioni si attuano attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica o lottizzazioni convenzionate privata o piani quadro di coordinamento che prevedano il rilascio di concessione con atto d'obbligo ed assunzione a proprio carico degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sottozona D1

In questa zona potranno essere realizzati piccoli impianti industriali non inquinanti di carattere artigianale e di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli locali al servizio degli insediamenti presenti e previsti nel territorio. Il dimensionamento di questa area si è basato sulle reali richieste degli operatori della zona molti dei quali operano in strutture precarie in contiguità con il centro storico in ambiti con sensibilità ambientale incompatibile con tali attività.

Il dimensionamento dell'area e la sua localizzazione nel crocivio fra la Provinciale per Poli e la provinciale Galliciano Casape S.gregorio è finalizzata anche a catturare una domanda esterna al territorio comunale e si propone come un piccolo insediamento produttivo di livello comprensoriale.

Sottozona D2 (zona mista)

La sottozona D2 è stata localizzata all'interno dei nuclei sorti spontaneamente con funzione di ricucitura e di riqualificazione formale e funzionale degli spazi e dei tessuti.

In questa zona potranno essere realizzati piccoli impianti per attività commerciali, servizi privati e pubblici, impianti sportivi privati nonché botteghe artigianali non moleste e non inquinanti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Le previsioni urbanistiche della zone dovranno attuarsi tramite intervento preventivo (piano quadro estesa a tutta l'area e lottizzazione convenzionata estesa ad una superficie minima di 1 ettaro).

ZONA E

Le zone agricole sono state normate in funzione dei caratteri paesaggistici, morfologici, idrogeologici, e vegetazionali emersi dall'analisi effettuata dal gruppo di Geologi che hanno collaborato alla redazione del Piano.

Ne è derivata una articolazione del territorio in tre zone che corrispondono agli ambiti vallivi, agli ambiti di alta collina boscati con parti gravati da usi civici di tipo pubblico e gli ambiti collinari.

Le indicazioni di Piano sono tutte orientate alla tutela del carattere agricolo e paesaggistico dei luoghi nonché al potenziamento delle attività, in particolare negli ambiti esterni ai vincoli esistenti ed alle zone particolarmente sensibili e sottoposte alle prescrizioni normative del P.T.P. vigente.

Sottozona E1 Rurale

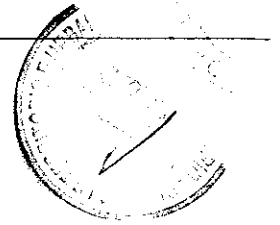
Riguarda ambiti collinari nei quali sono possibili interventi per la realizzazione di abitazioni e fabbricati di servizio per gli operatori agricoli.

Sottozona E2 Agricola Valliva

Appartiene ad ambiti situati lungo le valli fluviali nei quali oltre ai fabbricati agricoli e alle residenze per gli agricoltori a titolo principale possono essere realizzati impianti per il tempo libero compatibili con il carattere agricolo e paesaggistico dei luoghi

Sottozona E3 Agricola Silvo Pastorale

Ricade prevalentemente in ambiti montani sia di proprietà privata che pubblica gravati da usi civici. Queste aree sono tutelate e destinate a mantenere il carattere silvo-pastorale.



ZONA F

La localizzazione dei servizi partecipa direttamente alla costruzione del modello di organizzazione del territorio previsto da Piano.

Le aree per gli Standards (servizi pubblici e verde pubblico)
Il piano propone la realizzazione di una "centralità" ai piedi del Centro Storico attorno al fosso dell'Orziere costituita da verde pubblico con impianti sportivi ed ampio parcheggio e zona destinata alla nuova casa Comunale. Questo polo di servizi costituisce il perno attorno al quale ruota tutta l'organizzazione urbana. Tale localizzazione, inoltre, consente, da un lato, di liberare il Centro Storico da attività che comportano congestione, nello stesso tempo ne impedisce la marginalizzazione che in questo assetto riesce a mantenere il suo ruolo centrale. Il resto dei servizi è diffuso sul territorio, al fine di consentire la massima accessibilità dai luoghi, dove è prevista la residenza.

Nelle zone di espansione le aree destinate ai servizi di cui al D.I. 1444/68 o sono indicate in modo simbolico o, quando l'insediamento è di piccole dimensioni ne è omessa l'indicazione.

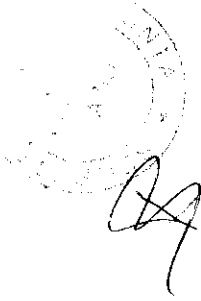
In sede di attuazione degli interventi, nel P.P. urbanistico dovranno essere riportate le localizzazioni relative con i dimensionamenti e le attribuzioni ai soggetti in conformità alle prescrizioni normative vigenti.

Sottozona F1 - Verde pubblico

Sono le aree destinate al soddisfacimento degli "standards" e alla tutela di aree particolarmente sensibili. Negli ambiti già urbanizzati sono graficizzati e contabilizzati e destinate ad essere espropriate per pubblica utilità. Negli ambiti di nuova urbanizzazione sono indicate simbolicamente ma dovranno essere localizzate e dimensionate nell'ambito delle lottizzazioni convenzionate.

Sottozona F2/F3- Verde privato

Le aree destinate a parco privato sono quelle di alto valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, storico tipologico per le quali l'Amministrazione non ritiene che debbano essere attivate procedure di esproprio. Quando gli immobili assumono rilevante carattere storico artistico, alla destinazione di parco privato si sovrappone un vincolo finalizzato ad una maggiore tutela del bene.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Sottozona F3.1 – Attività Turistico Ricettive

Sottozona questa introdotta con la successiva variante adottata con DCC 45/2006 relativa al complesso monumentale di Villa Catena.

Sottozona F4 Servizi pubblici

Sono le aree destinate al soddisfacimento degli standards. Negli ambiti già urbanizzati sono graficizzate e contabilizzate e destinate ad essere espropriate per pubblica utilità. Negli ambiti di nuova urbanizzazione e nei nuclei spontanei perimetrati sono indicate simbolicamente ma dovranno essere localizzate e dimensionate nell'ambito delle lottizzazioni convenzionate.

Sottozona F5 Servizi privati

In queste aree possono essere realizzati e mantenuti servizi di proprietà privata sia a livello locale che a livello comprensoriale. Attualmente l'unico servizio privato con bacino di utenza comprensoriale è la clinica "Villa Luana" per la quale è previsto un potenziamento delle strutture.

Relativamente il patrimonio edilizio, la distribuzione delle nuove stanze risulta così articolata:

- Nelle zone B,C, sono state previste 676 nuove stanze;
- Per il rinnovamento del C.S. è stata valutata una percentuale del 10% delle stanze esistenti pari circa a 100 stanze;
- Il completamento delle zone B2 e B3 (sopraelevazioni costruzioni in eventuali lotti liberi è stato stimato in 50 stanze circa;
- Il recupero ed adeguamento igienico di edifici agricoli attraverso, anche, la realizzazione di nuove stanze (una tantum) è stato valutato in 35 stanze circa.

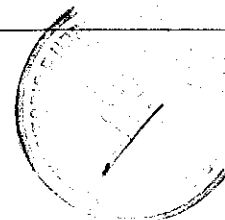
La richiesta di aree per il soddisfacimento del fabbisogno sociale (D.I.1444/68) è di 61596 mq mentre il piano prevede, globalmente, un'offerta di mq. 334.905.

Le nuove stanze, le nuove volumetrie e le aree per verde e servizi sono distribuite come nella Tabella di seguito riportata.



REGIONE LAZIO

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



DIMENSIONAMENTO DEL PIANO											
ZON E	S.esist. mq.	V.esist. mc.	St/ab	S.prev. mq	D. T.	D.F.	I.F.	I.T.	V.Pre v.	ab/st prev	totali
A		83522	942	0					0		942
B1	5044	12826	80	0					0		80
B2	56856	173941	1068	0	3				0		1068
B3	12448	35831	221	3032	21 0	250	1,2	1	3032	30	251
B4	43325	15686	97		50	60	0,6 0	50	5976	60	157
B5	170012	25000	154		12			0,12	5000	50	204
			ISTAT								
Capac. Ins. Teorica			2562						14008	140	2702
C1				67330	50			0,50	33665	337	337
C2				28385	70			0,70	19870	199	199
									535	536	536
TOTALE A+B+C									67543	676	3238
RINNOV C.S.										100	100
COMPLETAMENTO B2/B3/E										84	84
TOT.										860	3422
STANDARDS MQ/AB				18							
F1	Verde p.	9		30798							
F4	Serv.sc	4,5		15399							
F4	Serv.c	2		6844							
P	Parch.	2,5		8555							
TOT				61596							
OFFERTA DEL PIANO											
F1				240136							
F4				52842							
P				41927							
TOT				334905							



CONSIDERAZIONI GENERALI

CENTRO STORICO

Per quanto concerne il Centro Storico, il Piano prevede come obiettivo prioritario la sua salvaguardia e la tutela dei suoi margini, proponendo una normativa specifica per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero, rinviando a successivi piani attuativi.

Inoltre prevede il potenziamento dell'accessibilità al Centro storico, attraverso la previsione di parcheggi nelle zone limitrofe e relativa viabilità pedonale di penetrazione;

Viene riconfermata la "centralità" della città storica anche attraverso la previsione di un complesso di attrezzature per il tempo libero e di servizi comunali nelle immediate vicinanze, in modo da rafforzare la relazione fra il Centro Storico ed il suo immediato intorno.

CENTRO CAPOLUOGO

Il centro capoluogo posto nella parte settentrionale della città storica ripropone sostanzialmente le previsioni del precedente PRG, ampliando tuttavia le zone di completamento sul tessuto già parzialmente o totalmente edificato.

Parte di questa zona tuttavia risulta interessata dal vincolo di rispetto delle aree boscate. In particolare nella zona al margine settentrionale del centro capoluogo è interessata dalla presenza di aree boscate, ancorché il nuovo PRG classifica dette aree in zona di completamento, verde pubblico e una piccola porzione in zona di espansione.

Nel caso sia accertata la presenza di aree boscate sarà consentito il mantenimento delle previsioni del nuovo PRG laddove coerente con il Piano previgente, ad esclusione invece di quelle relative alla zona C1 di nuova espansione (agricola nel piano previgente), che dovrà essere riclassificata in zona agricola, in conformità alle disposizioni dell'art. 27 bis della legge 24/98.

ZONA DI ESPANSIONE A NORD-OVEST DEL CENTRO STORICO

Il Piano prevede tre Comprensori in zona C2 limitrofi tra loro, non del tutto ammissibili, nel senso che l'individuazione sul PRG di un'area destinata ad edilizia economica e popolare non può prefigurarsi come vincolo preordinato all'esproprio a meno di un Piano di Zona a ciò finalizzato.

Per tale motivo i predetti Comprensori saranno da considerarsi zone di espansione secondo gli indici e i parametri indicati nella sottozona C2, all'interno dei



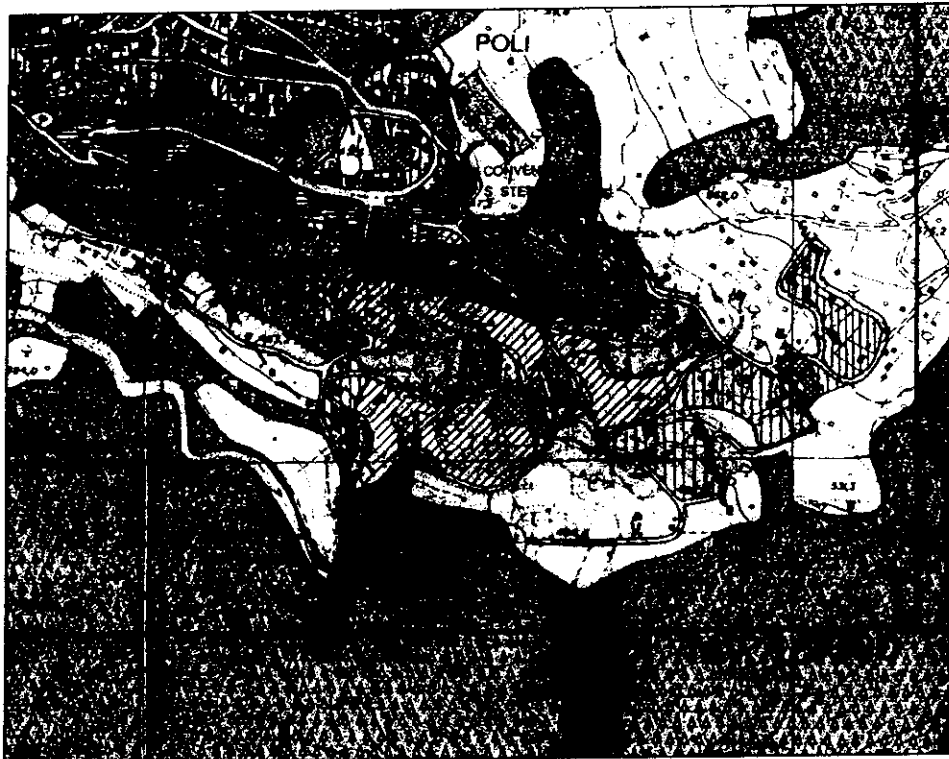
quali l'Amministrazione Comunale, con successive azioni programmatiche, potrà individuare le aree per l'edilizia economica e popolare.

Parte di queste aree appaiono interessate dalla presenza di zone boscate. Al Comune è demandato l'onere di verificare l'esatta delimitazione delle aree boscate e riclassificando tali aree in zona agricola.

ZONA DI ESPANSIONE A SUD-EST DEL CENTRO STORICO

In questa zona è localizzata l'espansione più consistente prevista dal nuovo PRG in continuità con aree di completamento edilizio poste più a est.

Alcune di tali aree tuttavia collidono con le finalità di tutela previste dal vigente PTP investendo in particolare alcune zone sottoposte a vincolo per la presenza di beni diffusi quali boschi e corsi d'acqua. In entrambi i casi le aree interessate, destinate dal vigente PRG in zona agricola, dovranno essere così riclassificata e comunque mantenute libere ed inedificate secondo quanto disposto dalla legge regionale 24/98.



LOCALITA' VALLE DELLA MOLA

In questa zona il PRG prevede la localizzazione di attrezzature pubbliche tra cui una vasta zona per impianti sportivi (peraltro interessata dal vincolo di rispetto del depuratore esistente ancorché destinato ad essere dismesso) nonché un'ulteriore zona più a sud con destinazione F4 destinata al nuovo depuratore comunale.

Entrambe queste previsioni, sono interessate dal vincolo derivante dalla presenza del corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche denominato Fosso Frechisio e dell'Acqua Rossa, e pertanto le relative aree devono ritenersi assoggettate alla normativa di cui all'art. 7 della legge regionale 24/98.

Le stesse tuttavia possono ritenersi ammissibili previo riconoscimento da parte dell'amministrazione comunale circa la loro utilità alla riqualificazione dei tessuti circostanti così come previsto dal comma 11 del citato art. 7, fermo restando le limitazioni imposte dalle fasce di rispetto del depuratore e del cimitero.



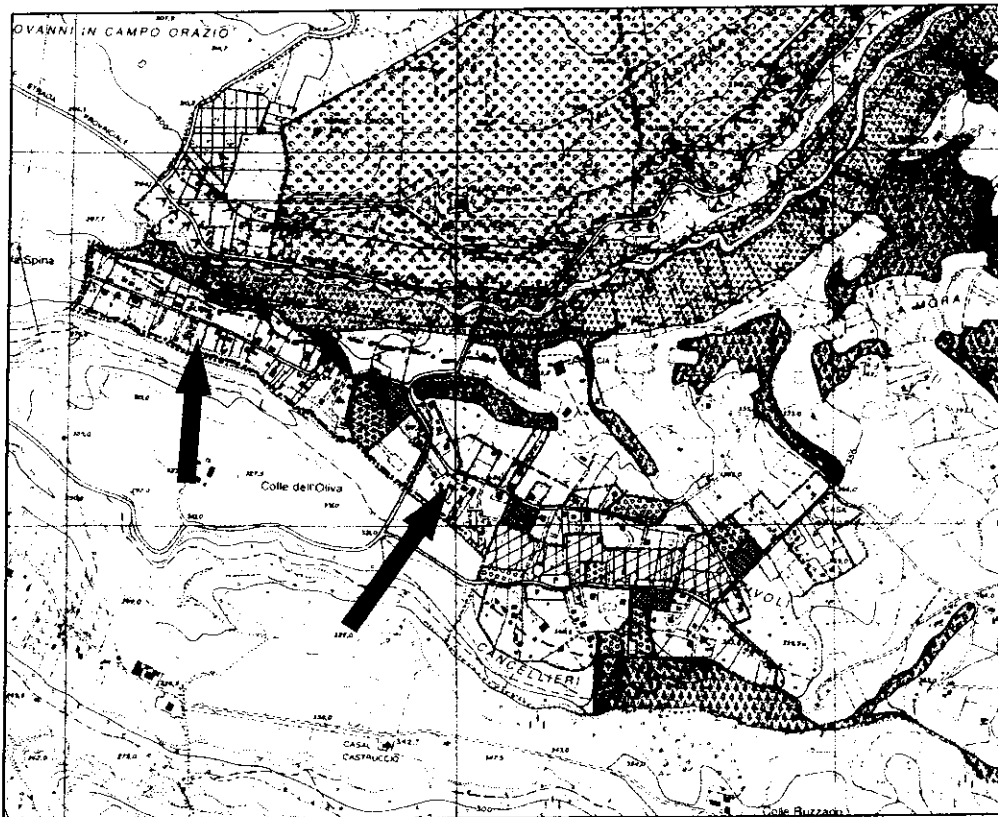


LOCALITA' COLLE DELL'OLIVA

In questa zona posta al confine occidentale del Comune, il Piano individua un nucleo edilizio con una estensione territoriale di circa 17 ettari, perimetrato ai sensi della legge nazionale 28/2/85 n. 47 recepita con legge regionale 28/80, da assoggettare a pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 8 della stessa legge regionale.

Tale perimetrazione può ritenersi ammissibile fatta eccezione per piccole porzioni che risultano assoggettate a vincolo paesistico per la presenza di aree boscate o interessate dalla fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica.

Qualora ricorrano tali ipotesi le aree interessate, ancora inedificate, potranno essere incluse nella perimetrazione solo se finalizzate alla localizzazione di attrezzature pubbliche garantendo comunque l'inedificabilità della fascia di 50 metri della sponde dal corso d'acqua e la salvaguardia assoluta delle eventuali alberature esistenti.

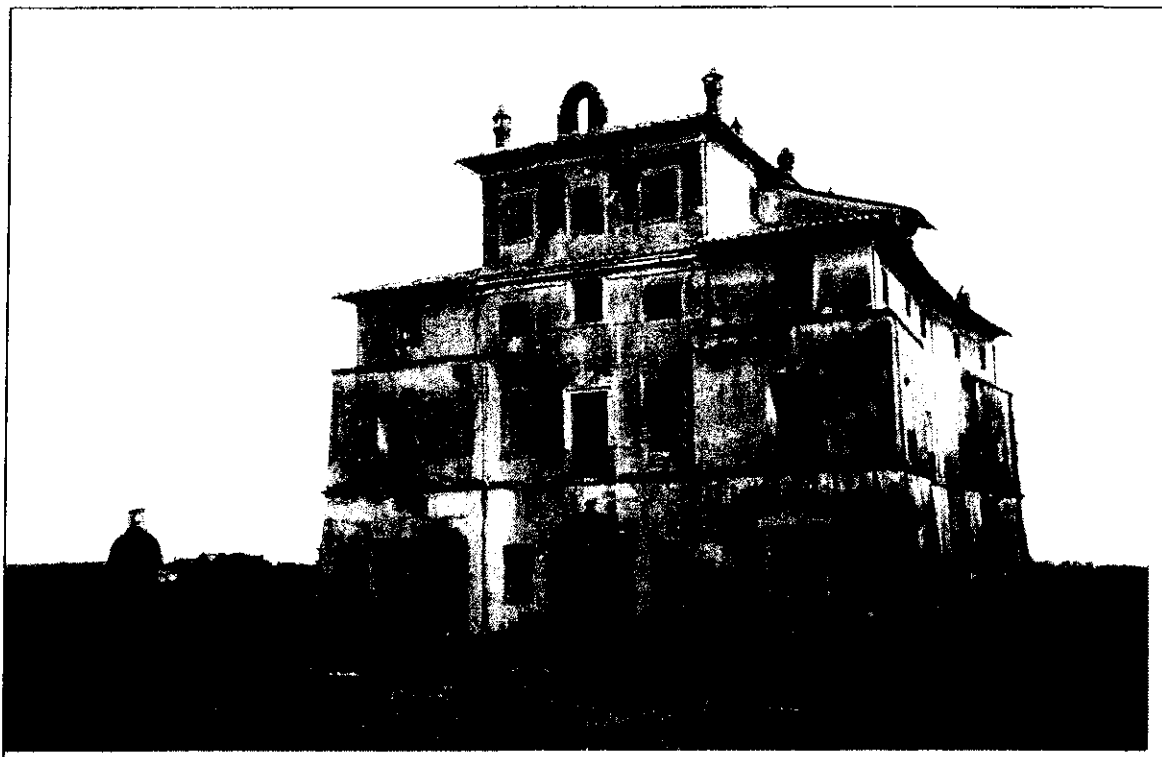




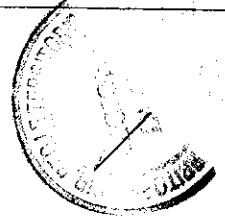
ZONA DI VILLA CATENA

Le previsioni urbanistiche relative al complesso denominato di "villa Catena", risalente presumibilmente alla seconda metà del 1500, meritano, per le vicissitudini amministrative e per la riconosciuta valenza storico-architettonica, una particolare attenzione.

La Villa si presenta come un esteso complesso di terreni e di fabbricati, con una superficie di circa 80 ettari, situata a 4 KM dal centro capoluogo di Poli. Gli edifici più importanti sono la Villa Catena stessa (detta anche *Palazzina*), due case per servizi chiamate *Case Nuove* e la chiesa rotonda mai terminata di *Santa Croce*, tutti, allo stato attuale, in grave stato di fatiscenza.

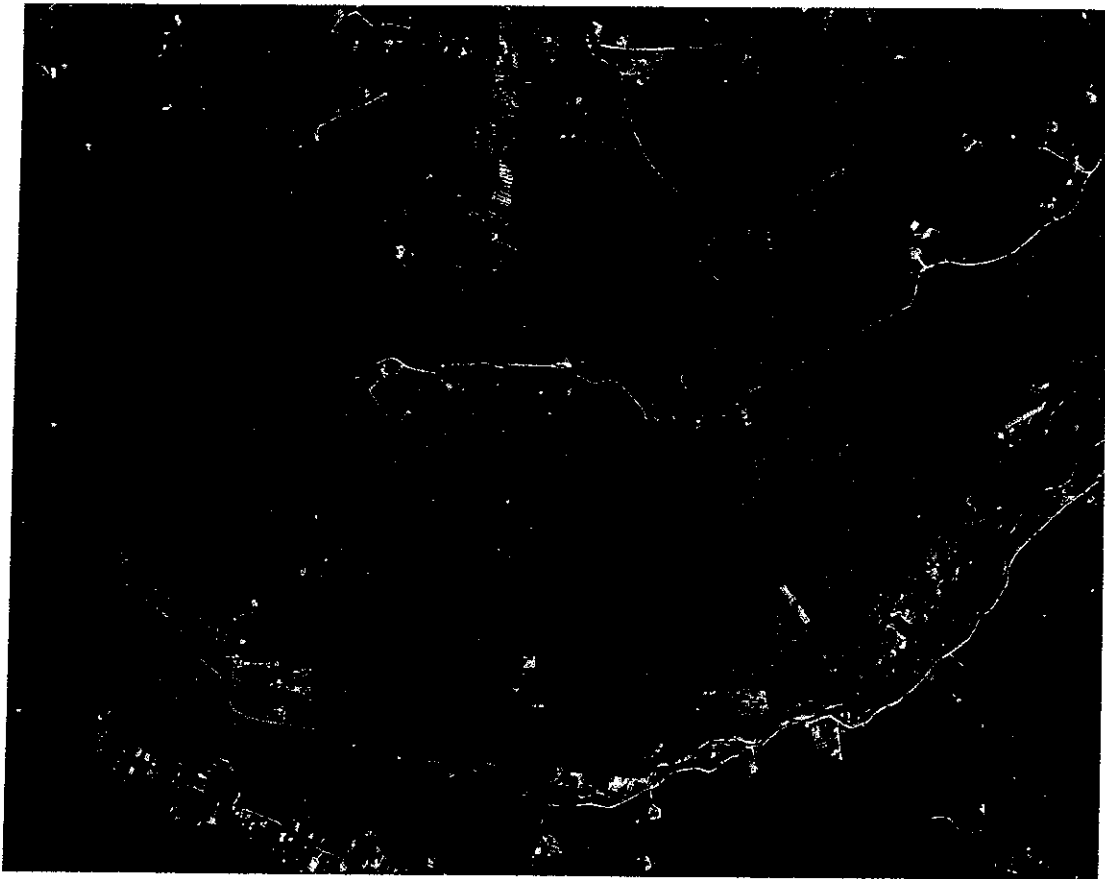


Dal punto di vista della programmazione urbanistica, il previgente Piano Regolatore Generale (approvato con DGR del 5/2/74 n. 261) classifica l'area in *zona H - Parco Privato* disciplinata secondo l'art. 16 delle relative NTA. Tale norma consentiva sostanzialmente la sola possibilità di restaurare gli edifici esistenti e l'esclusione di ulteriore edificazione compresa la manomissione del patrimonio arboreo.



Il Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con DCC n. 33 del 29/7/2000, in continuità con quello vigente classifica l'area in *zona F3 – Parco privato vincolato*, disciplinata secondo le relative NTA dall'art. 30 che prevede il recupero degli edifici mediante interventi di restauro e risanamento conservativo con l'incremento della dotazione di verde esistente. Le destinazioni d'uso previste riguardano quelle residenziali, ricettive, agricole e per il tempo libero.

Successivamente, su impulso di operatori privati, l'amministrazione comunale ha adottato una variante urbanistica, che riclassifica una parte della zona F3 in nuova sottozona denominata *F3.1 – Attività Turistico Ricettive*, di estensione pari a 138.600 mq, localizzata nella zona nord orientale a confine con la strada Casilina, in cui è consentita la realizzazione di nuove volumetrie per circa 34.500 mc a destinazione turistica-ricettiva.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

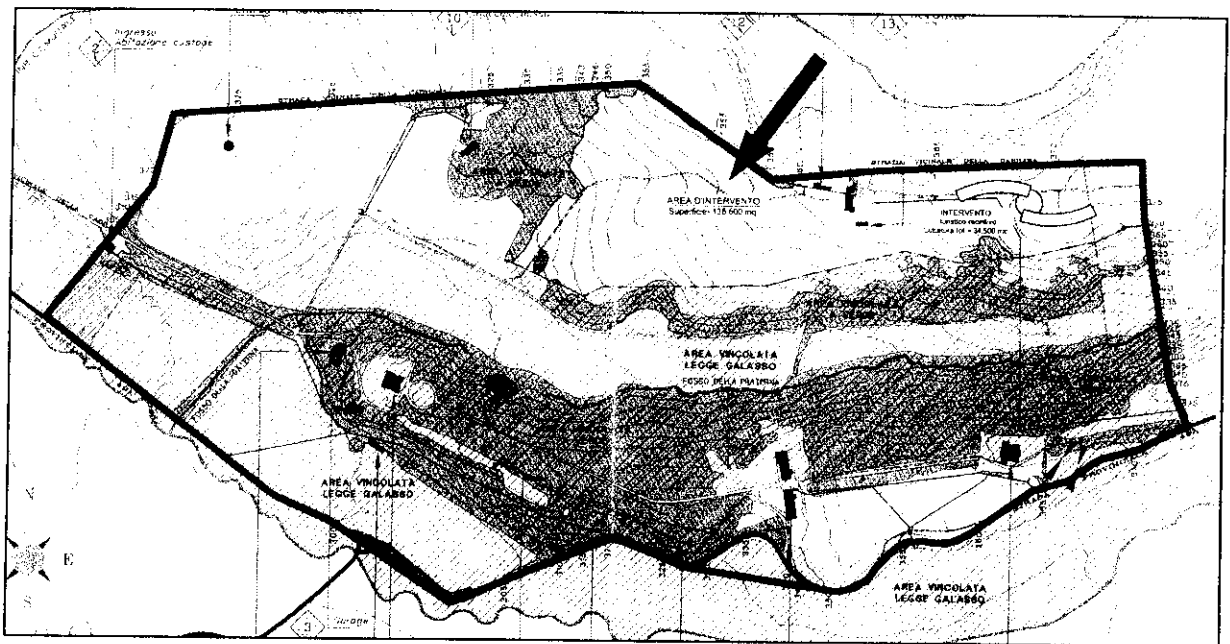
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

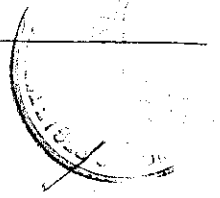
Sotto il profilo paesistico, l'area appartenente al complesso monumentale risulta vincolata nella zona meridionale per la presenza della fascia di rispetto del corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche (Fosso Frechisio e dell'Acqua Rossa), mentre, in modo diffuso, l'area presenta al suo interno vaste zone interessate da boschi e quindi assoggettati alla normativa di tutela secondo le disposizioni delle NTA del PTP e del Capo I della legge regionale 24/98. Si ritiene inoltre che l'intero complesso monumentale debba ritenersi assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 15 della legge regionale 24/98.

L'intero complesso risulta altresì sottoposto a specifico vincolo monumentale ai sensi della ex legge 1089/39 per effetto del Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 22/4/1995.

Proprio in virtù del coacervo dei vincoli presenti, l'amministrazione comunale, ha presentato una richiesta di modifica della classificazione di PTP, ai sensi dell'art. 23 della citata LR 24/98, al fine di consentire la fattibilità dell'azione programmatica avviata.



L'esito di tale richiesta, approvata con deliberazione di Giunta Regionale 6/3/2007 n. 145 è la seguente: *Respinta secondo quanto precisato al punto 4b dei criteri dei contributi dei Comuni non essendo la richiesta corredata di idonea individuazione*

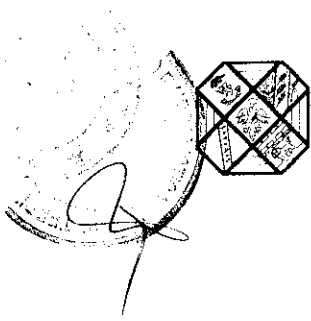


cartografica dell'area interessata dalle eventuali ulteriori trasformazioni. (...) Eventuali previsioni insediative devono collocarsi, previa intesa con il MBAC nella parte perimetrale del comprensorio della villa lasciando intatto l'impianto vegetazionale e previo restauro e riqualificazione dei manufatti monumentali esistenti.

Al riguardo della specifica Variante al P.R.G. adottata per quota parte del complesso monumentale di "Villa Catena", il "Comitato Regionale per il Territorio" ritiene utile, in relazione alla peculiare valenza storico-architettonica di tutto il complesso:

1. sottoporre l'intera area di ca. 80 Ha. ad un'unica destinazione urbanistica, con attuazione tramite "Piano d'intervento unitario", che segua procedure similari a quelle d'un Piano attuativo, assistito da Convenzione e che, temporalmente, privilegi il recupero delle emergenze storico-architettoniche esistenti;
2. pubblicizzare il Piano unitario prescritto, al fine di garantire un'estesa partecipazione della comunità locale e delle Associazioni portatrici di interessi collettivi;
3. individuare, tramite il citato atto di Convenzione, delle concrete modalità volte alla definizione dell'interesse collettivo, consequenziale all'intervento, con specificazioni in ordine all'eventuale utilizzo pubblico, o cessione, di quota parte del complesso monumentale;
4. operare lo stralcio dell'adottata sottozonizzazione "F3.1", con destinazione "turistico-ricettiva", prescrivendo al Comune di definire l'attribuzione, alle aree, di una nuova specifica destinazione d'uso, correlata al prescritto progetto unitario;
5. confermare, la localizzazione delle aree del previsto intervento edilizio, come anche individuate nelle planimetrie del presente Voto, poste nella parte a nord est del parco, ridimensionando le stesse ad un massimo del 10% della superficie totale, con riduzione delle cubature realizzabili, in funzione dell'indice di fabbricabilità territoriale di 0,25 mc/mq., da applicarsi, esclusivamente, al prescritto 10% della superficie di tutto il complesso monumentale, in ragione del disposto di cui all'art. 8 della L.R.72/75;
6. definire una specifica normativa, che tenda a limitare l'altezza e la lunghezza dei manufatti da realizzarsi;

Le prescritte nuove previsioni urbanistiche, saranno valutate, da parte del "Comitato Regionale per il Territorio", in sede di Controdeduzioni all'esprimendo Voto, previa "Intesa" tra il Ministero dei Beni per le Attività Culturali, la Regione Lazio e l'Amministrazione comunale, con acquisizione del Parere di competenza, da parte della competente Soprintendenza Archeologica.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

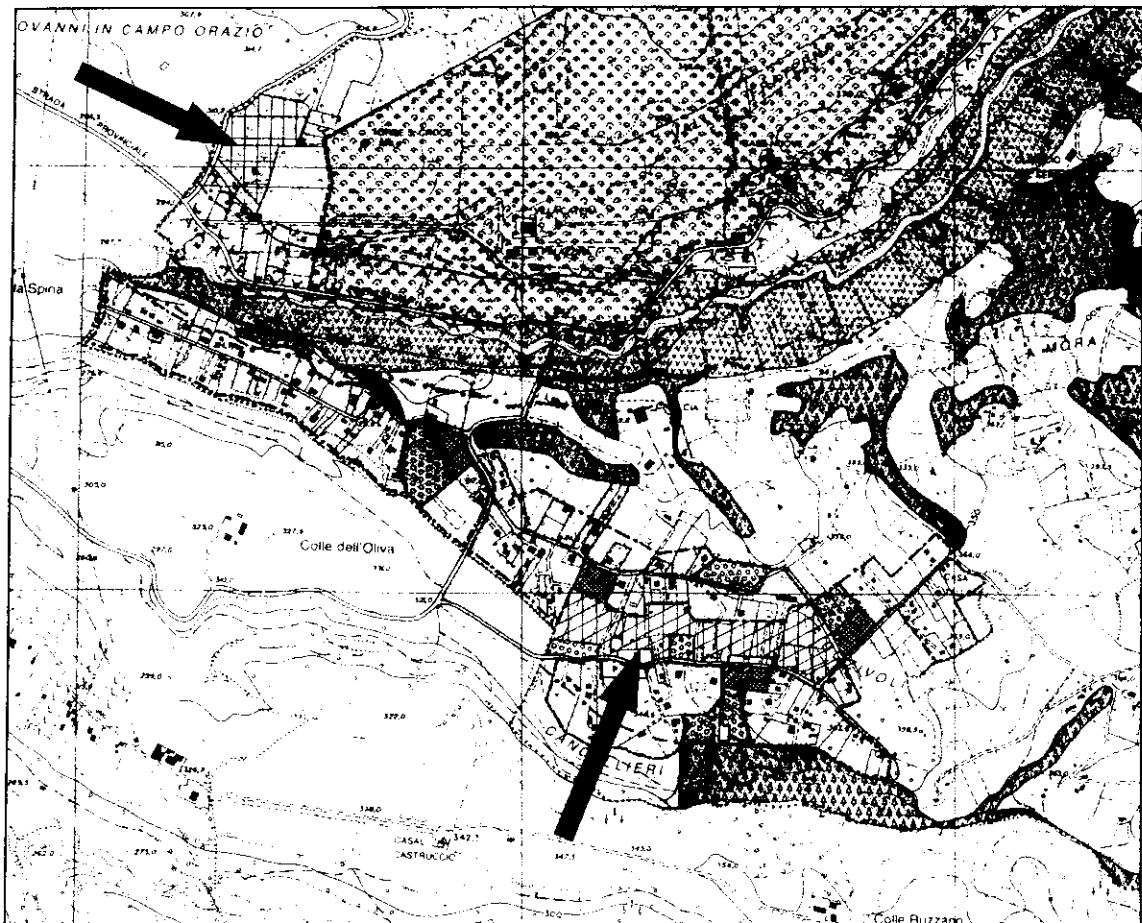
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

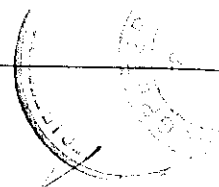
Comitato Regionale per il Territorio

L'intervento consequenziale al "Piano d'intervento unitario", sarà, qualora non sottoposto a procedura di V.I.A. ai sensi del D.P.R. 12/04/1996, soggetto a S.I.P., ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.R. 24/98.

ZONE ARTIGIANALI

Anche queste zone sono parzialmente interessate dal vincolo di rispetto del corso d'acqua e dalla presenza di aree boscate. Per quanto precedentemente considerato dette aree, qualora riguardanti aree già agricole secondo il precedente PRG saranno così riclassificate ovvero, pur conservando la destinazione assegnata data la loro esiguità, saranno assoggettate al coordinato disposto della normativa di PRG e quella di PTPR nonché alla normativa di carattere generale di cui alla legge regionale 24/98.





ZONE AGRICOLE

Per quanto concerne la normativa delle zone agricole, non si ritiene al momento di entrare nel merito, considerata la necessità di adeguare la relativa disciplina alle recenti disposizioni di cui alla legge regionale 22/12/1999 n. 38, come modificata dalla legge regionale 17/3/2003 n. 8. L'edificazione nelle zone agricole avverrà pertanto secondo la normativa di cui al Capo II della citata legge 38/99, ovvero, alle disposizioni delle NTA del nuovo PRG qualora più restrittive.

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

Sotto il profilo paesistico, in via generale, è demandato al comune la verifica e la eventuale riclassificazione delle aree che, già agricole nel previgente PRG, sono state ritenute trasformabili dal nuovo strumento urbanistico, ma che per destinazione di PTP o per la presenza di beni diffusi (corsi d'acqua, aree boscate ecc.), sono da ritenersi di fatto non edificabili, fatta tuttavia eccezione per i casi previsti dall'art. 27 e seguenti della legge regionale 24/98..

ORGANICITA' E COMPLETEZZA DEL TESTO DELLE N.T.A. E DELLE TAVOLE DI PRG

Le Norme Tecniche di Attuazione pur essendo nel loro insieme sufficientemente chiare per un'ordinata attuazione delle previsioni operate dal Piano, si ritiene, nello spirito di copianificazione, di doverle integrare secondo quanto di seguito riportato, senza che le stesse comportino sostanziali modifiche al Piano ed alle sue NTA, contribuendo ad una migliore attuazione dei suoi contenuti programmatici ed una maggiore aderenza alla vigente normativa sovraordinata.

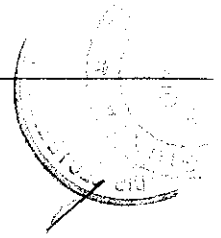
Si ritiene pertanto opportuno apportare le seguenti modifiche e/o integrazioni:

MODIFICHE ALLE TAVOLE DI PRG

- Si è riscontrata in alcuni casi la non perfetta corrispondenza tra la denominazione di zone o sottozone riportate sulle tavole di PRG e le relative NTA; sarà opportuna una generale revisione al fine di correggere eventuali refusi dattilografici.
- A seguito del parere geologico prot. 1003227/4 del 25/7/2000 le tavole e le NTA del nuovo PRG saranno rettificate e/o integrate con le prescrizioni impartite dal citato

parere. A carattere indicativo e non esaustivo si segnala la inedificabilità prescritta nelle aree comprese nella IV e V classe di stabilità secondo quanto meglio riportato nel parere medesimo, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

- Le aree trasformabili previste dal nuovo PRG, ricadenti nella fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica denominato fosso Frechisio e dell'Acqua Rossa (cod. reg. c058_0221 – DGR 221/2002), devono essere riclassificate in zona agricola e mantenute libere ed inedificate fatta eccezione la possibilità di localizzarvi *servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti* di cui al comma 11 dell'art. 7 della legge regionale 24/98.
- Le aree di nuovo insediamento interessate da zone boscate (così classificabili ai sensi del comma 3 della LR 24/98), devono essere riclassificate in zona agricola, o comunque ritenute inedificabili ai sensi del comma dell'art. 10 della citata legge regionale.
- Le aree interessate dalla perimetrazione ai sensi della legge Regionale 28/80, interessate dal vincolo paesaggistico per la presenza di aree boscate e/o ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 metri dal corso d'acqua denominato fosso Frechisio e dell'Acqua Rossa devono essere mantenute libere ed inedificate fatta eccezione la possibilità di localizzarvi *servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti* di cui al comma 11 dell'art. 7 della legge regionale 24/98.
- Le aree interessate dal vincolo di rispetto del corso d'acqua pubblica di cui sopra e/o interessata dalla presenza di aree boscate classificate dal nuovo PRG in zona D1 e D2 sono ricondotte in zona agricola, ovvero, qualora motivatamente giustificato, conservano la destinazione prevista fermo restando la loro inedificabilità secondo quanto previsto dalla LR 24/98.
- Le numerose presenze storiche, archeologiche segnalate e graficizzate sulle tavole 7 e 8 del nuovo PRG sono sottoposte a tutela subordinando qualunque modifica dello stato dei luoghi al parere preventivo delle autorità preposte alla tutela del vincolo.
- In via indicativa e non esaustiva si segnala che la legenda della tavola 23 è priva della campitura delle zone D1, D2 ed E1, mentre nella tavola 23 risultano esserci incongruenze relativamente le sottozone B4, B5 e B6, quest'ultima non presente nelle NTA. In linea generale il comune procederà alla verifica e correzione delle incongruenze formali riscontrabili tra gli elaborati di Piano e le NTA.

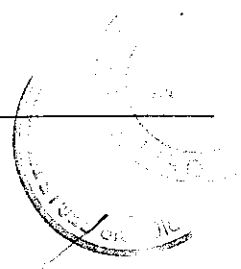


MODIFICHE ALLE NTA

- Trattandosi di norme elaborate precedentemente al DPR 380 del 6/6/2001, sono ad esso adeguate laddove in contrasto; allo stesso modo tutti i riferimenti normativi in materia di tutela paesaggistica saranno aggiornati secondo il vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
- Si rilevano discrasie circa la denominazione di alcune zone urbanistiche tra la relazione, le NTA, e le tavole di zonizzazione (es. vedi i nuclei edilizi sorti spontaneamente a volte denominati zona B6 altre volte come zona B5).
- Le NTA saranno aggiornate alle disposizioni nazionali di cui al D.Lgs. 380 del 6/6/2001.
- All'art. 9 è contemplato l'intervento edilizio diretto con atto d'obbligo che non trova successiva corrispondenza nella relativa normativa.
- Tutte le previsioni urbanistiche concernenti destinazioni d'uso commerciali sono integrate richiamando, qualora ne ricorrano i presupposti, le disposizioni della legge regionale 33/99.
- Le NTA saranno aggiornate ed adeguate alle prescrizioni contenute nei pareri acquisiti sul presente PRG ovvero derivante dalle modifiche introdotte con il presente provvedimento.
- Sono stralciate tutte le dizioni, richiami normative e previsioni urbanistiche in contrasto con le modifiche introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nel presente parere.
- Le NTA saranno inoltre integrate, e/o modificate secondo le prescrizioni impartite con i pareri rilasciati dalle amministrazioni competenti per materia.
- Si sollevano perplessità circa la norma delle zone B4 che dispone “ *l'intervento diretto per ogni singolo edificio nel singolo lotto. Lottizzazione convenzionata o atto d'obbligo per tutti gli interventi che riguardano più lotti di uno stesso proprietario*”.
Supposto che la norma tende anche al reperimento delle aree da destinare a standards pubblici si ritiene che l'intervento diretto possa essere consentito per lotti interclusi di superficie inferiore ai 1500 mq, sottoponendo invece l'intera zona a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata o in via alternativa all'individuazione di comparti edilizi che, attraverso convenzioni, garantiscano l'acquisizione delle previste aree pubbliche.



- All'art. 11 delle NTA, primo comma, vi è un riferimento normativo all'art. 123 inesistente.
- Riguardo alle zone sottoposte a pianificazione attuativa, si suggerisce di estendere la norma già prevista per le zone B5 circa il valore indicativo delle aree a destinazione pubblica, anche ai comprensori di zona C, ciò al fine di agevolare l'acquisizione di tali aree mediante cessione volontaria da parte dei privati, facendo ricorso eventualmente anche ai comparti edificatori previsti dall'art. 23 della L.U.
- Per gli interventi di ripristino di parti di edifici crollati previsto nella zona A delle NTA, lo stato preesistente al crollo dovrà essere dettagliatamente verificato e se del caso documentato con apposita perizia giurata.
- All'art. 23 il 4° comma "*Sono fatte salve tutte le volumetrie realizzate prima dell'adozione del PRG*" è così sostituito: "**Sono fatte salve tutte le volumetrie realizzate prima dell'adozione del PRG perché legittime sotto il profilo edilizio o legittimabili ai sensi della legge 47/85 e s.m.i.**" detto criterio sarà applicato in via generale alla edificazione esistente in ambito territoriale.
- All'art. 26 la disposizione di intervento a "*Piano particolareggiato di iniziativa privata (lottizzazione convenzionata) esteso ad una superficie minima di 4000 mq*" è sostituita con "*Piano particolareggiato di iniziativa privata (lottizzazione convenzionata) esteso ad una superficie minima di 4000 mq purché non determini lotti residuali di superficie inferiore. In quest'ultima ipotesi il piano attuativo è unitariamente esteso a tutto l'ambito di zona.*"
- All'art. 27 l'ultimo comma "*Gli alloggi suddetti non possono superare il n. di 1 per impianto e mq 100 di superficie lorda*" è così sostituito "**Gli alloggi suddetti non possono superare il n. di 1 per impianto e mq 90 di superficie lorda**", in conformità a quanto disposto negli articoli successivi.
- Per le considerazioni sopra esposte, le modifiche ed integrazioni apportate, con D.C.C. n. 45, del 16/12/2006, all'art. 31 delle norme tecniche, relative alla sottozonizzazione "F3", dovranno intendersi stralciate e riconsiderate in sede di proposizione del prescritto "Piano d'intervento unitario".



OSSERVAZIONI AL PRG

L'amministrazione comunale con deliberazione consiliare n. 52 del 15/12/2000 ha controdedotto ad essa pervenuta nel modo che segue:

OSS. N° 1

PROT. 4415/30-10-00

Osservante: GORDIANI FRANCO /GORDIANI PIETRO

Parere secondo i tecnici: Accoglibile parzialmente: è ammessa la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con dimensioni identiche alle preesistenti con mantenimento della destinazione d'uso e con localizzazione in posizione baricentrica al lotto, con distacco minimo dai confini non inferiore a ml. 5,00 distacco effettivo pari all'altezza del fronte e distacco tra pareti antistanti e finestrate nel rapporto 1/1 e comunque non inferiore a ml. 10,00.

OSS. N° 2

PROT. 4418/ 30-10-00

Osservante: ALLEANZA NAZIONALE - Circolo di Poli

Parere: Accoglibile parzialmente e limitatamente alla viabilità esterna (Via dei Colli n.2 ,Ponte della Moletta), sebbene già previsto in P.R.G. e riportato nella "zonizzazione" in scala 1/10.000. (TAV. 23); Non accoglibile per quanto attiene il vincolo di acclività in zona agricola poiché le zone instabili e/o potenzialmente instabili sono correttamente individuate e specificate con norme puntuali e complete: il richiesto si configurerebbe un inutile ripetitivo;

Superfluo e non accoglibile il richiesto in merito alla viabilità in zona Cl, poiché il previsto è il massimo ammissibile connaturato con lo stato dei luoghi.

OSS. N° 3

PROT. 4442/02-11-00

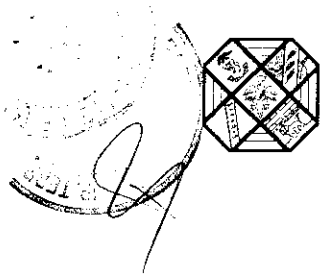
Osservante: PELLICIONI MARIA ADELAIDE

Parere: Accoglibile con prescrizione che l'eventuale trasformazione dello stato dei luoghi in conformità a quanto stabilito per le zone "B3 - trasformazione, riconfigurazione - sia preceduto da apposita indagine geolitologica ed idrogeologica, tese alla precisazione dell'intervento con totale salvaguardia della stabilità dei luoghi e sia configurato come "lotto terminale".

OSS. N° 4

PROT. 4443/ 02-11-00

Osservante: TROMBONE FORTUNATA



REGIONE LAZIO

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

Parere: Non accoglibile: in contrasto con i criteri informativi di piano.

OSS. N° 5

PROT. 4474/03-11-00

Osservante: CAMPAGNONE VALENTINO

Parere: Non accoglibile, perché tesa a snaturare i criteri informativi del Piano in questo ambito.

OSS. N° 6

PROT. 4475/03-11-00

Osservante: PANUNZI CARMELA

Parere: Accoglibile parzialmente e limitatamente alla eliminazione del "Parcheggio" la cui area viene riconvertita in "C 1- nuovi insediamenti residenziali", ove i rispettivi servizi saranno precisati nello specifico Piano attuativo.

OSS. N° 7

PROT. 4486/06-11-00

Osservante: DE STEFANI FRANCO

Parere: Accoglibile.

L'attuale superficie viaria, oggetto di spostamento, assume la destinazione d'uso "E3 – silvo pastorale.

OSS. N° 8

PROT. 4488/06-11-00

Osservante: GIUBILEI SERGIO + 1

Parere: Accoglibile parzialmente e limitatamente alla eliminazione del tratto viario richiesto con mantenimento delle caratteristiche privatistiche dello stesso, rimandando in sede di approvazione Regionale, in adempimento alla determinazione prot. 1003227/4 fasc. 2465 del 25-07-00 (Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione Risorse Ambientali), il parere definitivo sul richiesto.

OSS. N.9

PROT. 4489 / 06-11-00

Osservanti: BRUGNOLI CLAUDIO E PETRUCCI MATILDE

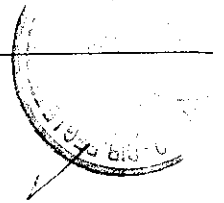
Parere: Accoglibile.

OSS. N° 10

PROT. 4517/07-11-00

Osservanti: LUIGI SCAROZZA, GIANCARLO MANCINI, CLAUDIO NUPPI, ROBERTO MARUCCI, ANNA MARIA SCAROZZA, ARMENA SCAROZZA E SANDRO ANGELETTI.

Parere :Accoglibile parzialmente e limitatamente alla traslazione lungo il confine delle



part. 269-268-738- 625 del tracciato viario con attivo parcheggio attualmente in posizione intermedia.

OSS. N° 11

PROT. 4520/07-11-00

Osservanti: GIUBILEI FRANCESCO

Parere: Accoglibile.

OSS. N° 12

PROT. 4525/ 08-11-00

Osservante: GORDIANI ENZO

Parere: Accoglibile.

OSS. N° 13

PROT. 4526/ 08-11-00

Osservante. GORDIANI FILIPPO

Parere: Accoglibile.

OSS. N° 14

PROT. 4529/ 08-11-00

Osservante: GORDIANI MARCO

Parere: Non accoglibile: poiché tesa ad alterare il contenuto del Piano.

OSS. N° 15

PROT. 4532/ 08-11-00

Osservante: MANNI ANTONIETTA

Parere: Accoglibile se favorevole lo scioglimento delle prescrizioni di cui al punto 11 del parere Dipartimento Ambientale e Protezione Civile settore 71 ufficio 5° della Regione Lazio. (Rif. Prot. 2465 del 25/07/00).

OSS. N° 16

PROT. 4536/08-11-00

Osservante: LUCCI LIANA

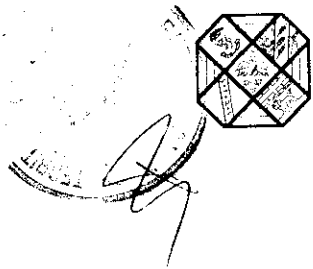
Parere: Non accoglibile: poiché tesa ad alterare il contenuto del piano.

OSS. N° 17

PROT. 4549/ 09-11-00

Osservanti: SEGNALINI QUINTILIO, SEGNALINI DOMENICO, VIGNOLA EMANUELA, BRUGNOLI GIUSEPPA, BRUGNOLI GENOVEFFA, PETRUCCI FRANCESCA, PETRUCCI ANNA MARIA E PETRUCCI LIDIA.

Parere: Non accoglibile: in quanto trattasi di zona gravata da vincolo panoramico e parzialmente per instabilità geologica (4° classe).



REGIONE LAZIO

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

OSS. N° 18

PROT. 4550/09-11-00

Osservante: MANNI LUIGI

Parere: Non accoglibile perché generica e indefinita.

OSS. N° 19

PROT. 4551/09-11-00

Osservante: MARTORELLI GIOVANNA

Parere: Accoglibile parzialmente con riconversione da Fl a B2 (zone sature).

OSS. N° 20

PROT. 4553/09-11-00

Osservante: CASCIOLI SERGIO

Parere: Accoglibile

OSS. N° 21

PROT. 4555/09-11-00

Osservante: LEOPOLDO GROTTESI Parere: Accoglibile

OSS. N° 22

PROT. 4556/09-11-00

Osservante: MARAZZA VITTORIO

Parere: Non accoglibile poiché contraria ai criteri informativi del Piano.

OSS. N° 23

PROT. 4558/09-11-00

Osservante: AMELIO RIGLIONI

Parere: Non accoglibile poiché la destinazione E3 è data dalla configurazione in terza classe della carta di stabilità del suolo.

OSS. N° 24

PROT. 4560/09-11-00

Osservanti: BRUGNOLI SILVIO E BRUGNOLI GIOVANNI.

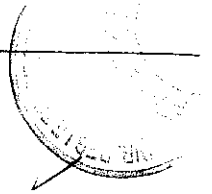
Parere: Non accoglibile poiché in contrasto con i contenuti di Piano e per instabilità geologica del sito.

OSS. N° 25

PROT. 4578/10-11-00

Osservante: MASTRANGELI ANNA

Parere: Non accoglibile, poiché in contrasto con i contenuti e i criteri informativi del Piano.



OSS. N° 26

PROT. 4579/10-11-00

Osservanti: CASAROLI GIULIO E CASAROLI GIUDITTA

Parere: Accoglibile parzialmente e limitatamente al tracciato stradale, la trasformazione da C2 a F2 renderebbe frazionato il comparto in due subcomparti di dimensioni inidonee per un Piano di attuazione.

OSS. N° 27

PROT. 4580*/10-11-00

Osservante: MARAZZA CECILIA

Parere: Non accoglibile poiché in contrasto con i contenuti di Piano.

OSS. N° 28

PROT. 4581/10-11-00

Osservante: GORDIANI MARCELLA

Parere: Non accoglibile poiché in contrasto con i contenuti di Piano.

OSS. N° 29

PROT. 4582/10-11-00

Osservante: PIGNOTTI ALESSANDRO

Parere: Non accoglibile per inidoneità geologica: IV e V classe della carta di stabilità.

OSS. N° 30

PROT. 4583/10-11-00

Osservanti: CATUCCI MASSIMO, MANNI MARIA OLGA E MANNI ANNA. Parere: Non accoglibile in quanto priva di contenuto.

OSS. N° 31

PROT. 4589/10-11-00

Osservante: PETRUCCI ARNALDO

Parere: Accoglibile

OSS. N° 32

PROT. 4590/10-11-00

Osservante: CASCIOLI MARISA

Parere: Non accoglibile in quanto incompatibile con la Carta di stabilità. (3° classe).

OSS. N° 33

PROT. 4591/10-11-00

Osservante: SOC. CENTRO SERVIZI 31 s.r.l.

Parere: Non accoglibile perché in contrasto con i criteri informativi di Piano e in parte con il vincolo panoramico.

OSS. N° 34

PROT. 4595/ 10-11-00

Osservanti: BRUGNOLI TITO E D'OFFIZI LUISA

Parere: Accoglibile parzialmente e limitatamente alla diversa configurazione del tracciato stradale.

OSS. N° 35

PROT. 4598/ 10-11-00

Osservante: MARAZZA CARMELA

Parere: Accoglibile parzialmente per superfici pressoché equivalenti..

OSS. N° 36

PROT. 4599/ 10-11-00

Osservante: GORDIANI PIETRO

Parere: Accoglibile..

OSS. N° 37

PROT. 4600/11-11-00

Osservante: MARTINELLI MARIA ELENA

Parere: Non accoglibile perché non compatibile con la carta di stabilità. (3° classe).

OSS. N° 38

PROT.4601/ 11-11-00

Osservante: TURANI ANTONIO

Parere: Accoglibile parzialmente e limitatamente alla riconversione da C1 a B4.

OSS. N° 39

PROT.4602/11-11-00

Osservante: BRUGNOLI MARCELLA

Parere: Non accoglibile poiché in contrasto con i contenuti di piano (non rispetta il vincolo panoramico).

OSS. N° 40

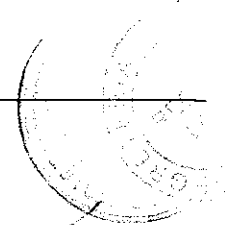
PROT.4603/11-11-00

Osservante: GROTTESI LEOPOLDO + 3

Parere:

per quanto al:

1. Non accoglibile le prescrizioni di piano mantengono la viabilità richiesta (Tav. 23).
2. Non accoglibile poiché infondata, le prescrizioni di Piano rispecchiano la reale orografia dei luoghi, consentendo la trasformazione degli stessi in modo possibilista.
3. Non accoglibile poiché infondata: l'ambiente circostante qualificato F1 parco



pubblico e in parte parcheggi rispecchia il disposto del decreto M.P.I. prot. 68040 del 21/06/74.

4. *Non accoglibile poiché infondata e pretestuosa, i campi di gioco sono componente del parco pubblico F 1.*
5. *Non accoglibile poiché infondata: precedentemente era zona F1 agricola (intensiva) ed inoltre per caratteristiche geomorfologiche è idonea all'uso proposto.*
6. *Non accoglibile poiché infondata: nella carta di stabilità dei luoghi è classificata classe 1° (non c'è alcun limite all'edificazione).*
7. *Non accoglibile, lo sviluppo urbanistico è stato concepito col mantenimento della morfologia "formale" oltreché dettato dalla stabilità dei luoghi oltre ancora dalla economicità delle infrastrutture di urbanizzazione oggi presenti.*
8. *Non accoglibile : generica e infondata qualunque servizio di lottizzazione alla scadenza della convenzione viene ceduto al Comune con conseguenza logica e immediata della conversione da privato a pubblico.*
9. *Accoglibile parzialmente con la prescrizione che alla decadenza della prevista destinazione L. 1187/1968 le eventuali aree in eccedenza rispetto il disposto del D.M. 1444/1968 assumano una destinazione di parco privato F2.*
10. *Non accoglibile: la destinazione prevista è quella attualmente presente e consolidata.*
11. *Non accoglibile in quanto non richiamata nel disposto L.R. 72/1975.*

OSS.N° 41

PROT. 4988/11-12-00

Osservante: UFFICIO TECNICO COMUNALE

Parere: Accoglibile.

Si ritengono condivisibili le controdeduzioni comunali adottate con la deliberazione consiliare 52/2000, subordinatamente alle prescrizioni e/o modifiche ed integrazioni introdotte dal presente parere e fatta eccezione per quanto di seguito specificato.

n. osservazione	Determinazione regionale
1	Condivisibile previo accertamento della legittimità dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione
6	Condivisibile a condizione che non determini una riduzione complessiva degli standard pubblici previsti in adozione né la compromissione della viabilità di progetto prevista dal Piano
7	Condivisibile a condizione che non comprometta la viabilità di progetto prevista dal Piano



REGIONE LAZIO

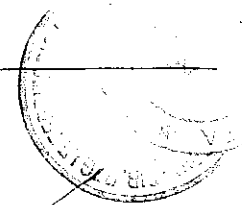
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

8	Condivisibile a condizione che non comprometta la viabilità di progetto prevista dal Piano
9	Condivisibile a condizione che non comprometta la viabilità di progetto prevista dal Piano
11	Condivisibile a condizione che non comprometta la viabilità di progetto prevista dal Piano
12	Condivisibile a condizione che non comprometta la viabilità di progetto prevista dal Piano
13	Condivisibile a condizione che non determini una non motivata riduzione complessiva degli standard pubblici previsti in adozione
15	Condivisibile a condizione che non determini una non motivata riduzione complessiva degli standard pubblici previsti in adozione. Punto 11 parere geologico
19	Condivisibile previo accertamento della legittimità edilizia dei manufatti esistenti
21	Condivisibile a condizione che non comprometta la viabilità di progetto prevista dal Piano
31	Condivisibile a condizione che non comprometta la viabilità di progetto prevista dal Piano
33	In relazione a quanto esposto dai ricorrenti, è opportuno che il comune verifichi eventuali diritti edificatori consolidati al momento dell'adozione del PRG in esame. In caso di positivo riscontro le aree interessate dall'osservazione, fermo restando eventuali limitazioni sopraggiunte dalla pianificazione sovraordinata, saranno riclassificate affinché sia consentita l'attuazione di quanto già previsto dal previgente PRG.
34	Condivisibile a condizione che non comprometta il sistema viario previsto dal Piano né comporti una ingiustificata riduzione di standard pubblici
35	Condivisibile a condizione che non determini una non motivata riduzione complessiva degli standard pubblici previsti in adozione
36	Condivisibile a condizione che non determini una non motivata riduzione complessiva degli standard pubblici previsti in adozione
40	Il parziale accoglimento del punto 9 dell'osservazione resta subordinata alla normativa di carattere nazionale e regionale

L'accoglimento delle Osservazioni riguardanti le zone agricole restano subordinate al contenuto del presente provvedimento nonché a quelle della legge 38/99 e smi.



Per le osservazioni che comportano l'eliminazione o la traslazione di tracciati stradali, laddove accolte, le aree residuali assumono la classificazione più restrittiva tra quelle delle aree limitrofe.

Per quanto concerne le Osservazioni pervenute direttamente alla Regione Lazio precedentemente elencate, le stesse potranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione Comunale con successivo adeguato provvedimento, e, solo successivamente sulle stesse, questa amministrazione potrà pronunciarsi.

Le eventuali Osservazioni in contrasto con il presente parere, ancorché accolte dall'amministrazione comunale, devono comunque ritenersi respinte.

In ragione di quanto precede, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Poli, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 29/07/2000, e la successiva Variante, adottata con deliberazione consiliare n. 45 del 16/12/2006, possono ritenersi ammissibili e meritevoli di approvazione con le modifiche e prescrizioni sopra indicate, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67.

Devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali, Paesistici, e di settore, nonché la normativa di carattere sovraordinata, laddove in contrasto con previsioni del P.R.G., ancorché modificato dal presente Parere.

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

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto disposto al punto 11 del parere geologico e vegetazionale del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile prot. 1003227/4 del 25/7/2000, le aree interessate potranno subire modificazione solo successivamente alle specifiche prescrizioni richiamate nel Parere medesimo.

Gli Atti, Pareri e Nulla Osta acquisiti sul P.R.G. in oggetto, sono da intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche ai fini delle eventuali prescrizioni e raccomandazioni in essi contenuti.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

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

(arch. Daniele Iacovone)





ALLEG. alla DELIB. N. 159 *02*

DEL 20 MAR, 2009

Arch. Domenico Carini

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 155/4, del 29 gennaio 2009



OGGETTO: COMUNE DI POLI - Nuovo Piano Regolatore Generale
Delibere del Consiglio Comunale n. 33 del 29.07.2000 e n. 45 del 16.12.2006
Controdeduzioni Comunali al voto del C.R.p.T. n. 134/1 del 24.01.2008

IL COMITATO

PREMESSO

Con voto n. 134/1 del 24/1/2008 il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso il proprio parere circa il nuovo P.R.G. del Comune di Poli, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 29.07.2000 e successiva D.G.C. n. 45 del 16/12/2006.

Con il citato Voto sono state introdotte d'ufficio, modifiche sia alla zonizzazione di P.R.G. che alle sue N.T.A., tutte volte al sostanziale miglioramento delle previsioni urbanistiche anche in relazione al quadro della pianificazione sovra ordinata con particolare riguardo al PTPR¹.

Con deliberazione di Consiglio n. 22 del 4/7/2008, l'amministrazione comunale ha controdedotto al predetto Voto regionale accogliendone il contenuto fatto eccezione per quanto di seguito riportato.

Relativamente alla zona di Villa Catena, destinata con la successiva variante al PRG² originariamente adottato, a zona F3.1 - *Attività Turistico Ricettive*, Codesto C.R.p.T. ha ritenuto di sottoporre l'intera area alle seguenti prescrizioni:

1. *sottoporre l'intera area di ca. 80 Ha. ad un'unica destinazione urbanistica, con attuazione tramite "Piano d'intervento unitario", che segua procedure similari a quelle d'un Piano attuativo, assistito da Convenzione e che, temporalmente, privilegi il recupero delle emergenze storico-architettoniche esistenti;*
2. *pubblicizzare il Piano unitario prescritto, al fine di garantire un'estesa partecipazione della comunità locale e delle Associazioni portatrici di interessi collettivi;*

¹ Adottato con D.G.R. n.556 del 25.07.2007 e successiva D.G.R. n.1025 del 21.12.2007 e Pubblicato sul B.U.R. supplemento ordinario n.14 al B.U.R. Lazio n.6 del 14 febbraio 2008.

² Cfr. Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 16/12/2006



3. individuare, tramite il citato atto di Convenzione, delle concrete modalità volte alla definizione dell'interesse collettivo, consequenziale all'intervento, con specificazioni in ordine all'eventuale utilizzo pubblico, o cessione, di quota parte del complesso monumentale;
4. operare lo stralcio dell'adottata sottozonizzazione "F3.1", con destinazione "turistico-ricettiva", prescrivendo al Comune di definire l'attribuzione, alle aree, di una nuova specifica destinazione d'uso, correlata al prescritto progetto unitario;
5. confermare, la localizzazione delle aree del previsto intervento edilizio, come anche individuate nelle planimetrie del presente Voto, poste nella parte a nord est del parco, ridimensionando le stesse ad un massimo del 10% della superficie totale, con riduzione delle cubature realizzabili, in funzione dell'indice di fabbricabilità territoriale di 0,25 mc/mq., da applicarsi, esclusivamente, al prescritto 10% della superficie di tutto il complesso monumentale, in ragione del disposto di cui all'art. 8 della L.R.72/75;
6. definire una specifica normativa, che tenda a limitare l'altezza e la lunghezza dei manufatti da realizzarsi;





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Si è ritenuto inoltre di sottoporre l'intervento ad "Intesa" tra il Ministero dei Beni per le Attività Culturali, la Regione Lazio ed il Comune di Poli, con acquisizione del parere della competente Soprintendenza archeologica.

CONSIDERATO

In relazione al complesso delle operazioni da intraprendere per la conclusione dell'*Intesa* di cui sopra, l'amministrazione comunale ha ritenuto di "spacchettare" il procedimento, svincolando l'esito del P.R.G. nel suo complesso dalla specifica previsione urbanistica per l'area di Villa Catena, rimandando quest'ultimo a successivo ed autonomo atto.

Quindi, in attesa della formalizzazione dell'intesa, e l'avvio delle procedure amministrative che porti alla definitiva approvazione delle previsioni riguardanti la zona di Villa Catena, in salvaguardia l'amministrazione comunale ha chiesto la conferma della originaria destinazione dell'area in zona *F3 – Parco privato vincolato*³, disciplinata dall'art. 31 delle N.T.A., volta sostanzialmente al recupero degli edifici esistenti mediante interventi di restauro e risanamento conservativo e comunque con esclusione delle funzioni residenziali.

MODIFICHE AI GRAFICI ED ALLE NTA

Per quanto sopra esposto, l'area di Villa Catena assumerà la destinazione urbanistica di zona *F3 – Parco privato vincolato*, disciplinata dall'art. 31 delle N.T.A. con esclusione comunque della destinazione d'uso residenziale, e la conseguente modifica delle tavole di zonizzazione e delle relative N.T.A.

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

PARERE FAVOREVOLE

in ordine alle controdeduzioni comunali al Voto del C.R.p.T. 134/1 del 24/1/2008, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 4/7/2008⁴, con le modifiche sopra indicate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.
(avv. *Dantele Carrarelli*)

Il vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. *Dantele Iacovone*)

³ Zona così destinata dal PRG originariamente adottato con DCC 33/2000.

⁴ Cfr. Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 4/7/2008 concernente "Variante generale di PRG adottata con DCC n. 33 del 29/7/2000 e modifica e integrazione DCC n. 45 del 16/12/2006 – Presa d'atto del Voto del Comitato Regionale per il Territorio n. 134/1 del 24 gennaio 2008, ai sensi della L. 765/67"

