



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 27/07/2009

=====

ADDI' 27/07/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MARUCCIO	Vincento	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
COCCATELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulio	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALTA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Merio	"	ZARATI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\*OMISSIS

ASSENTI: COCCATELLI - NIERI

DELIBERAZIONE N. 586

Oggetto:

Comune di Cerreto Laziale (Rm). Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Commissario "Ad Acta" n. 11 del 24.04.1998. Approvazione.





586

27 LUG. 2009 *JZ*

**Oggetto: Comune di Cerreto Laziale (Rm).**

Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Commissario "Ad Acta" n. 11 del 24.04.1998.

**Approvazione.**

## La Giunta Regionale

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

**VISTO** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

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

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

**PREMESSO** che il Comune di Cerreto Laziale (Rm) è dotato di un PdF approvato con D.G.R. n. 1815 del 08.04.1986;

**VISTA** la deliberazione commissariale n. 11 del 24.04.1998 con la quale il Comune di Cerreto Laziale (Rm) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 29 osservazioni, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n.27 del 25.09.1998;

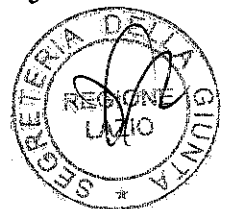
**CHE** direttamente a questa Regione è pervenuta in data 20.10.2003 n° 1 osservazione;

**RILEVATO** che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 59/2 reso nella seduta del 13.05.2004, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la nota n. 129507 del 03.08.2004 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Cerreto Laziale (Rm) copia del suddetto voto n. 59/2 del 2004 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 29.10.2007 con la quale il Comune di Cerreto Laziale (Rm) ha deliberato:

- *Di prendere atto e recepire il parere del Corpo Forestale dello Stato, Coordinamento Provinciale di Roma n. 5774 del 20 aprile 2005 e*





586 27 LUG. 2009 *PR*

conseguentemente riapprovare e fare proprie le controdeduzioni alle osservazioni assunte dal Commissario ad Acta con verbale n. 27 del 25 settembre 1998 limitatamente alle particelle 739 e 740 (parte) del foglio n. 11, che vengono destinate a C4 (residenze a carattere stagionale);

- Di prendere atto e recepire il parere espresso dalla Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area 2S/05 – Difesa del Suolo, prot. 20382 fascicolo 5024/A13 del 5 febbraio 2007, alla revisione del precedente parere, limitatamente alle aree di Vignali e Serrone;
- Di prendere atto e recepire le modifiche ed integrazioni e prescrizioni assunte dalla Regione Lazio sul P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta ad eccezione di quanto stabilito ai punti sopra riportati;

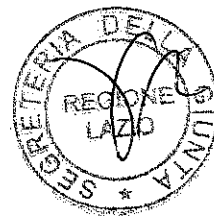
VISTO il successivo voto n. 156/1 del 19.02.2009, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato B**, con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso *parere favorevole*, alle controdeduzioni comunali al Voto del C.R.p.T. n. 59/2 del 13.05.04, di cui alla *Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29.10.2007*; in particolare:

- *Relativamente alla classificazione in zona C4 – residenze a carattere stagionale, per le particelle 739 e 740/parte;*
- *Alla parziale edificabilità delle aree Vignali e Serrone limitatamente alle aree indicate come “zone idonee” nella Carta di idoneità territoriale e compatibilmente con quanto prescritto nel Piano Territoriale Paesistico Regionale ove cogente.*

*Le N.T.A. del P.R.G. dovranno essere integrate con i contenuti dei pareri geologico – vegetazionali della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli di cui alle note prot. 021/2575 del 3/1/2001 e prot. 20382 del 5/2/2007;*

VISTA la nota n. 021 del 03.01.2001 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione Qualità dell'ambiente – Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, all'attuazione del P.R.G. del Comune di Cerreto Laziale (Rm) a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche attuative:

- *Le aree individuate nella carta di idoneità territoriale come “ad alto rischio”, indicate nella legenda con i simboli A1, A2, A3, A4, A6, A7, sono da considerare inedificabili, non sono possibili nuove edificazioni, sono permessi unicamente le ristrutturazioni e i risanamenti igienico sanitario;*
- *Le aree individuate nella carta di idoneità territoriale come “ad alto rischio”, indicate nella legenda con il simbolo A5, sono da considerare attualmente in edificabili e non sono possibili nuove edificazioni finché non verrà presentato uno studio di microzonazione sismica, eseguito sulla base di approfondite indagini geologiche, geognostiche, geotecniche e geofisiche, con metodologie di analisi avanzate basate sui metodi di SHAKE, QUAD e simili;*





586 27 LUG. 2009 *PC*

- Nelle aree evidenziate in rosso (*allegato 1*), data la difformità del reale e complesso assetto geologico con gli elaborati cartografici, sono permessi unicamente le ristrutturazioni e i risanamenti igienico sanitario, non sono possibili nuove edificazioni finché non verrà presentato uno studio di microzonazione sismica, eseguito sulla base di approfondite indagini geologiche, geognostiche, geotecniche e geofisiche, con metodologie di analisi avanzate basate sui metodi di SHAKE, QUAD e simili;
- Per la captazione utilizzata per alimentare l'acquedotto devono essere individuate le aree di salvaguardia nei tempi e nei modi previsti dalla DGR 5817/99, nell'attesa della delimitazione delle aree di salvaguardia, nel raggio di 200 metri (area di rispetto) dalla captazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni (art. 21 del D.L. vo 152/99):

la zona di rispetto non può essere adibita alle seguenti attività o destinazioni:

- dispersione di reflui e fanghi, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle culture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- impianto di raccolta e smaltimento rifiuti;
- stoccaggio di prodotti chimici pericolosi e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- stabulazione di bestiame;

Nel restante territorio comunale sono dettate le seguenti prescrizioni:

1. devono essere rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nella relazione geologica del dott. geol. L. Romboli;
2. dovranno essere ridotti al minimo necessario lavori di sbancamento e modifica dello stato dei luoghi e nella realizzazione delle scarpate artificiali, per la realizzazione del piano dovranno essere messe in atto tutte quelle soluzioni di ingegneria naturalistica atte a salvaguardare l'area dall'erosione e previste dalla delibera della Giunta R.L. n. 4340 del 28 Maggio 1996 "Criteri progettuali per la attuazione degli



586 27 LUG. 2009 *Dr*

*interventi in materia di difesa del suolo nel territorio della Regione Lazio";*

- 3. dovrà essere sempre realizzato un idoneo sistema di regimentazione delle acque di scorrimento superficiale dimensionato in funzione delle piovosità e delle aree da impermeabilizzare e collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio;*
- 4. dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;*
- 5. ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da una indagine geologica e geotecnica atta a definire, sui reali luoghi di imposta, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la giacitura e lo stato di fratturazione dei materiali, la presenza di eventuali cavità e il loro stato di conservazione;*
- 6. le fondazioni dei fabbricati dovranno intestarsi ed essere debitamente incastrate nei livelli integri e non alterati dei materiali presenti, ed interessare terreni appartenenti al medesimo litotipo evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziati nei confronti delle sollecitazioni sismiche;*
- 7. nella sistemazione a verde successiva all'intervento sia migliorata la componente vegetale naturale, utilizzando specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente ed edaficamente compatibili, prevedendo, ove possibile, piantumazioni in numero superiore a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e ove possibile, salvaguardare gli esemplari d'alto fusto presenti;*

*Inoltre si ricorda che deve essere rispettato quanto prescritto dalle norme riportate nella circolare n° 769 del 23.11.1982 dell'Assessorato LL.PP., ed in particolare:*

- 1. I terreni di fondazione dovranno avere caratteristiche litologiche e fisico-meccaniche il più possibile omogenee. Si fa divieto di costruire quando, pur trovandosi nelle suddette condizioni, si accerti:*
  - a) Un contatto laterale tra terreni diversi nelle immediate vicinanze dell'area di sedime, tanto più se di origine tettonica (la distanza da tale contatto dovrebbe essere non inferiore a 10 metri circa);*
  - b) La presenza di lembi morfologici isolati, incoerenti, raggiungenti localmente spessori anche superiori ai 10 metri (ad es. residui morenici, lembi di terrazzi alluvionati, di conoidi, ecc.) giacenti su un substrato acclive, soprattutto se di prevalente natura argillosa.*
- 2. Non si dovranno impostare strutture di fondazioni dirette se si accerti:*
  - a) Uno spessore inferiore ai 10 metri per depositi incoerenti o sciolti (alluvioni, conoidi e falde di detrito);*
  - b) La presenza nei primi 10 metri di profondità di livelli o lenti di torbe e/o limi;*
  - c) La presenza di falde acquifere, anche stagionali, nei primi 10 metri di profondità dei suddetti depositi a) e b).*





586

27 LUG.

se

3. *In relazione al quadro morfologico e geomorfologico locale sono sfavorevoli e quindi non edificabili:*
  - a) *Le zone fortemente acclivi, in genere, le aree alla sommità dei rilievi con particolare spicco morfologico;*
  - b) *Le zone con dissesti in atto o in preparazione o, più in generale potenzialmente franose;*
  - c) *Le zone soggette a rapide modificazioni morfologiche causate da intensa azione erosiva;*
  - d) *Le zone di impaludamento recente;*
  - e) *Le zone ove affiorano rocce stratificate disposte a franapoggio con inclinazione minore del pendio, tanto più se fratturate ed intercalate da partimenti argillosi.*
4. *Si dovrà evitare di costruire:*
  - a) *A ridosso di scarpate naturali ed artificiali ed a distanza dal ciglio dei dirupi o pendii scoscesi inferiore al doppio dell'altezza, fino ad un massimo di 30 metri. Tale distanza dovrà essere aumentata in particolari situazioni geomorfologiche e/o progettuali;*
  - b) *Al piede di pendici ove si notino masse rocciose e detritiche in precarie condizioni di stabilità a seguito di terremoti.*
5. *La presenza di cavità naturali o artificiali nel sottosuolo costituisce un elemento di rischio potenziale di cui dovrà essere fatta attenta valutazione, in funzione principalmente della stabilità delle volte.*

*Infine 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 n 11092/D3/06 del 04.02.2004 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi, ha dichiarato di non doversi esprimere nel merito, in quanto la proposta urbanistica in argomento, non interessa aree gravate da uso civico;

**VISTA** la nota n. 5774 del 20.04.2005 con la quale il Ministero delle Politiche Agricole e Forestali – Corpo Forestale dello Stato nell'accertare la qualità di coltura delle particelle appartenenti al foglio n.11 del Comune di Cerreto Laziale, ha definito come *non boscate* le particelle 739 e 740;

**VISTA** la nota n. D2/2S/05/20382 del 05.02.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area 2S/05 – Difesa Del Suolo, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, alla revisione del parere sulla Variante generale al PRG, limitatamente alle aree di Vignali e Serrone, nel Comune di Cerreto Laziale (Rm), con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- *Siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione geologico geotecnica geofisica dell'ottobre 2005 a firma del geol. Leonardo Nolasco;*



586 27 LUG. 2009 YR

- **E' consentita l'edificazione** senza particolari prescrizioni di carattere geologico, nelle zone indicate in verde (zone idonee) nella Carta dell'Idoneità territoriale (fig. 13) allegata alla Relazione geologico geotecnica geofisica dell'ottobre 2005 a firma del geol. Leonardo Nolasco;
- **E' esclusa dall'edificazione** l'area indicata in arancione (zone non idonee) nella Carta dell'Idoneità territoriale (fig. 13) allegata alla Relazione geologico geotecnica geofisica dell'ottobre 2005 a firma del geol. Leonardo Nolasco;
- Nelle zone indicate in giallo (zone idonee da sottoporre a dettagliate verifiche geotecniche) nella Carta dell'Idoneità territoriale (fig. 13) allegata alla Relazione geologico geotecnica geofisica dell'ottobre 2005 a firma del geol. Leonardo Nolasco, caratterizzate da bassi valori di Vs30, l'edificazione è consentita solo dopo l'esecuzione, al di sotto di ogni edificio in progetto, di uno o più sondaggi a carotaggio continuo spinti fino al bedrock, in modo da poter definire profondità e geometria delle fondazioni.

**VISTA** la nota n. 565 del 08.05.2009, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G – Dipartimento di Prevenzione – Area Igiene Pubblica e Ambiente – Subiaco ha espresso *parere favorevole al Piano Regolatore di che trattasi*;

**VISTA** la nota del 10.03.2004 con la quale il Comune di Cerreto Laziale (Rm) ha attestato che l'elaborato n. 8 Agropedologia è composto da un insieme di Tavole numerate dalla 1 alla 6;

**ATTESO CHE** ogni intervento interno alla zona S.I.C. denominata Fosso Cerreto IT 6010032, di cui alla Direttiva 92/43/CEE del 21.05.1992 e del D.P.R. di attuazione n. 357 del 08.09.0997, dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza Comunitaria;

**RITENUTO** di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 59/2 del 13.05.2004 e n. 156/1 del 19.02.2009 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**

di approvare il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Cerreto Laziale (Rm) con deliberazione commissariale n. 11 del 24.04.1998, secondo le modifiche e prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con i voti n. 59/2 del 13.05.2004 e n. 156/1 del 19.02.2009, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A e B**, ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A del presente provvedimento.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B 05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 11 del 24.04.1998:



586

27 LUG. 2009 YZ

- Tav. 0	Relazioni tra territorio, infrastrutture e struttura insediativa	1:10.000
- Tav. 1	Zone sottoposte a vincoli	1:5.000
- Tav. 2	Usi Civici	1:5.000
- Tav. 3	Proprietà comunali	1:5.000
- Tav. 4	Utilizzazione ottimale del suolo	1:5.000
- Tav. 5	P.T.P. classificazione delle aree ai fini della Tutela	1:5.000
- Tav. 6	Previsioni Piano Paesistico	1:5.000
- Tav. 7	Carta Geologica	1:5000
- Agropedologia: Tav. 1	Carta Pedologica	1:10.000
	Tav. 2 Carta Pedologica	1:10.000
	Tav. 3 Proprietà Comunali	1:4000
	Tav. 4 Carta Utilizzazione Attuale	1:10.000
	Tav. 4a Carta Potenzialità e priorità d'uso dei suoli agricoli	1:10.000
	Tav. 4b Carta Zone di Tutela	1:10.000
	Tav. 5 Carta utilizzazione ottimale	1:10.000
	Tav. 6 Carta utilizzazione ottimale	1:10.000
- Tav 9	Datazione degli immobili	1:2.000
- Tav 10	Vincoli	1:2.000
- Tav 11	Destinazioni d'uso	1:2.000
- Tav 12	Servizi	1:2.000
- Tav 13	Zonizzazione	1:5.000
- Tav 14	Zonizzazione	1:2.000
- Tav 15	Verifica degli standards urbanistici	1:5000
- N. 16	Norme tecniche di attuazione	
- N. 17	Relazione	

- nel parere, con allegato stralcio, n. 021/2001 del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione Qualità dell'ambiente - Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo, nell'elaborato n. 7bis di cui al parere medesimo e nella Relazione Geologica di cui al parere n. D2/2S/05 20382 /2007 del Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli - Area 2S/05 - Difesa del Suolo, contenente la carta dell' Idoneità Territoriale.

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



Allegato A. doc



Allegato B

ROMA 31 LUG 2009

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
 IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS



DEL 27 LUG. 2004

**Comitato Regionale per il Territorio**

Adunanza del 13/5/2004

Voto n. 59/2

Area 2B5 - Urbanistica e Beni Ambientali Centro

ALLEGATO A

<b>OGGETTO</b>		
COMUNE di <b>CERRETO LAZIALE</b>	PROV. <b>ROMA</b>	PTP n. 8
<b>STRUMENTO URBANISTICO:</b> Piano Regolatore Generale. Legge 17 agosto 1942 n. 1150. Adozione : Delibera Commissario ad Acta n. 11 del 24/4/1998. Controdeduzioni : Delibera Commissario ad Acta n. 27 del 25/9/1998.		
Protocollo Dipartimento Urbanistica e Casa n. 4758 del 12/5/1999.		



Visto il Piano Regolatore del Comune di Cerreto Laziale (RM) presentato, per esame e parere alla Regione Lazio, Assessorato Urbanistica e Casa in data 12/5/1999 prot. 4758.

Vista l'ulteriore documentazione integrativa in seguito trasmessa in data 16/3/2001 e 12/2/2003.

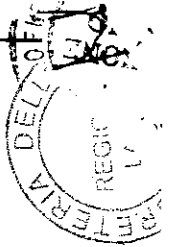
Vista l'istruttoria predisposta dall'Area 2B5 - Urbanistica e Beni Ambientali Centro trasmessa in data 25/3/2004.

Udita la Commissione Relatrice composta dall'arch. Gianni Gianfrancesco e dall'arch. Antonello Sotgia.

**DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE**

- Elenco atti tecnici e amministrativi:

1. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 11 del 24/4/98 "Adozione PRG comunale";
2. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 27 del 25/9/98 "PRG comunale, esame delle Osservazioni - Provvedimenti";
3. Avviso di deposito degli atti progettuali affisso in luoghi pubblici;
4. Annuncio pubblicato sul FAL della provincia di Roma del 22/5/98;



5. Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali;
6. Protocollo delle Osservazioni al PRG;
7. Copia delle Osservazioni pervenute al Comune;
8. Copia del parere n. 021/2575 del 3/1/2001 espresso dal competente assessorato ai sensi della legge 64/74;
9. Parere ai sensi della legge 1/86 della competente Direzione Regionale (prot. 11092/03/06 del 4/2/2004)

**ELABORATI PROGETTUALI**

Tav. 0	Relazione tra territorio, infrastrutture e struttura insediativi	1/10.000
Tav. 1	Zone sottoposte a vincoli	1/5000
Tav. 2	Usi Civici	1/5000
Tav. 3	Proprietà Comunale	1/5000
Tav. 4	Utilizzazione ottimale del suolo	1/5000
Tav. 5	PTP - classificazione delle aree ai fini della tutela	1/5000
Tav. 6	Previsioni Piano Paesistico	1/5000
Tav. 7	Geologia	
Tav. 8	Agropedologia	
Tav. 9	Datazione degli immobili	1/2000
Tav. 10	Vincoli	1/2000
Tav. 11	Destinazioni d'uso	1/2000
Tav. 12	Servizi	1/2000
Tav. 13	Zonizzazione	1/5000.
Tav. 14	Zonizzazione	1/2000
Tav. 15	Verifica degli standards urbanistici	1/5000
	Relazione	
	Norme tecniche di Attuazione	

**OSSERVAZIONI AL PRG**  
 Contrattolate con Delibera del Comitato ai Art. n. 27 del 25/5/98

Entro i termini di pubblicazione del PRG risultano pervenute al Comune n° 29 Osservazioni di seguito elencate:

Numero	Richiedente	Data
1.	Imperi Duilio e Innocenza	24/6/1998
2.	Tirelli Quinto	25/6/1998
3.	Tirelli Augusto e Giuseppe	1/7/1998
4.	Comune di Cerreto Laziale (DCC 26 del 2/7/98)	
5.	Federici Mario e Proietti Giuseppe	3/7/1998
6.	Tomassini Giancarlo e Proietti Renata	10/7/1998
7.	Tarquini Edoardo e Federico	10/7/1998
8.	Spiridigliozzi Fabio	16/7/1998
9.	Marchetti Luciano	17/7/1998
10.	Mastrecchia Costantina e altri	18/7/1998

11.	Lucaferri Ascenzia	20/7/1998
12.	Tirelli Tina	20/7/1998
13.	Di Giuseppe Bernardino e altri	20/7/1998
14.	Mastrecchia Ezio	20/7/1998
15.	Ilari Giuseppe	20/7/1998
16.	Carosi Vincenzina	20/7/1998
17.	Facchini Settimio	21/7/1998
18.	Zuccari Domenica	21/7/1998
19.	Proietti Rosa e altri	21/7/1998
20.	Mirone Antonino	21/7/1998
21.	Piccioni Rosa	21/7/1998
22.	Pizzicaroli Maria	21/7/1998
23.	Salvati Costantino	21/7/1998
24.	Abbondanza Raniero	22/7/1998
25.	Federici Carlo	22/7/1998
26.	D'Andrea Giovanna	22/7/1998
27.	Zuccari Franco	22/7/1998
28.	Pizzicaroli Antonio	22/7/1998
29.	Tirelli Antonella e Lorena	22/7/1998

Il Commissario ad acta, con Deliberazione n. 27 del 25/9/98 ha controdedotto a tutte le sopra elencate Osservazioni.

**OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE**

Risultano pervenute direttamente alls Regione le seguenti Osservazioni:

Numero	Richiedente	Data.
1	Di Giovenale Luciano	29/10/2003

**ISTRUTTORIA TECNICA**

Il Comune di Cerreto Laziale (Provincia di Roma), è ricompreso nell'ambito n° 8 del PTP regionale approvato con legge n. 24 del 6/7/98; Il suo territorio inoltre fa parte della A.S.L. "RM G" e confina con i Comuni di Gerano, Rocca Canterano, Canterano Saracinesco, Ciciliano e Sambuci.

In dettaglio il Comune di Cerreto presenta i seguenti caratteri strutturali e storici:

- Il territorio comunale si sviluppa su una superficie territoriale di circa 1.177 ettari.
- L'orografia è costituita da una zona pianeggiante situata a sud-ovest dell'abitato ad una quota media di 400 mt slm e da una zona collinosa sul cui promontorio è posto l'abitato stesso.
- Il centro storico presenta tutti i caratteri degli insediamenti medievali del Lazio che sorgono sulla sommità dei colli. Le preesistenze non consentono di leggere con certezza i caratteri strutturali dell'insediamento, tuttavia l'andamento concentrico dello sviluppo dell'abitato evidenzia l'esistenza di due nuclei, quello posto sulla sommità del colle da molti descritta come la fortezza turrata (di cui è rimasta la torre, alcuni tratti dei muraglioni merlati e l'arco di ingresso), e quello che si sviluppa attorno alla fortezza a quota più bassa nel quale si accedeva da una porta tuttora esistente.

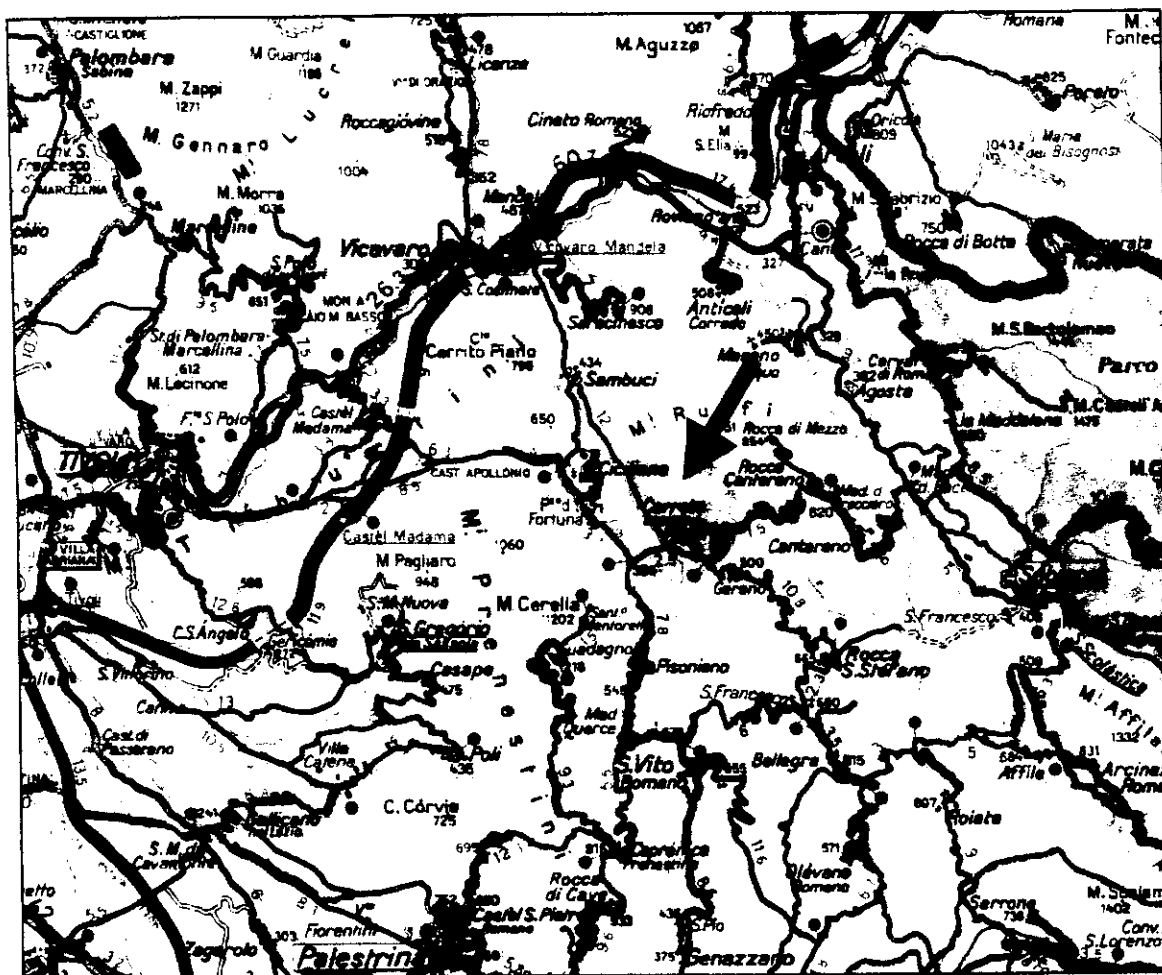


# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

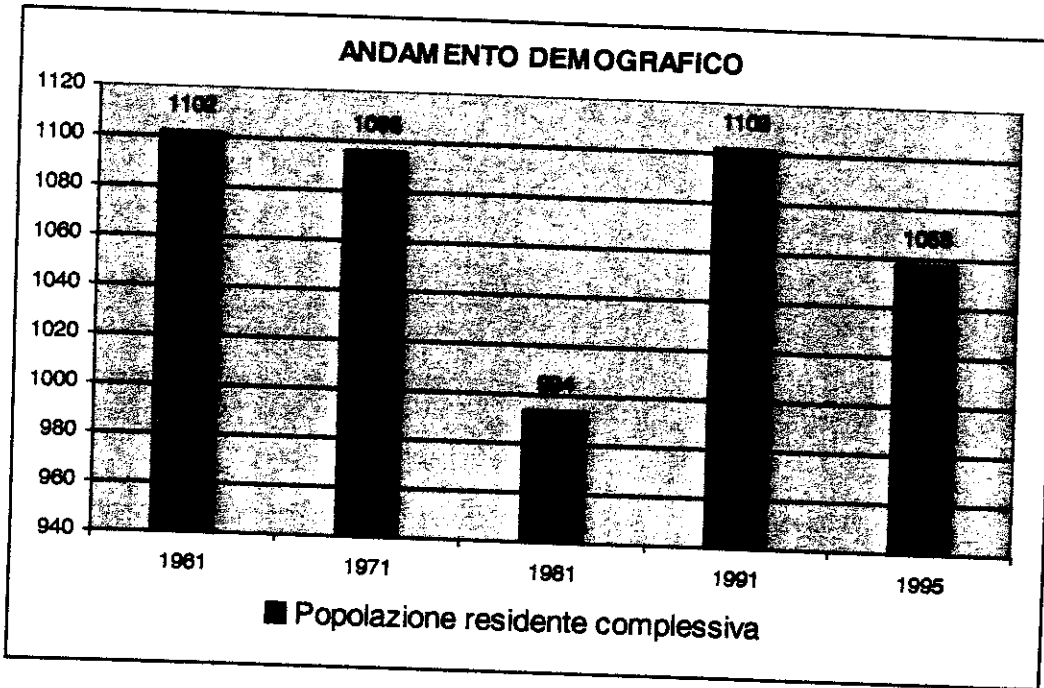
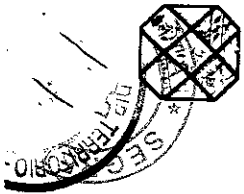
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

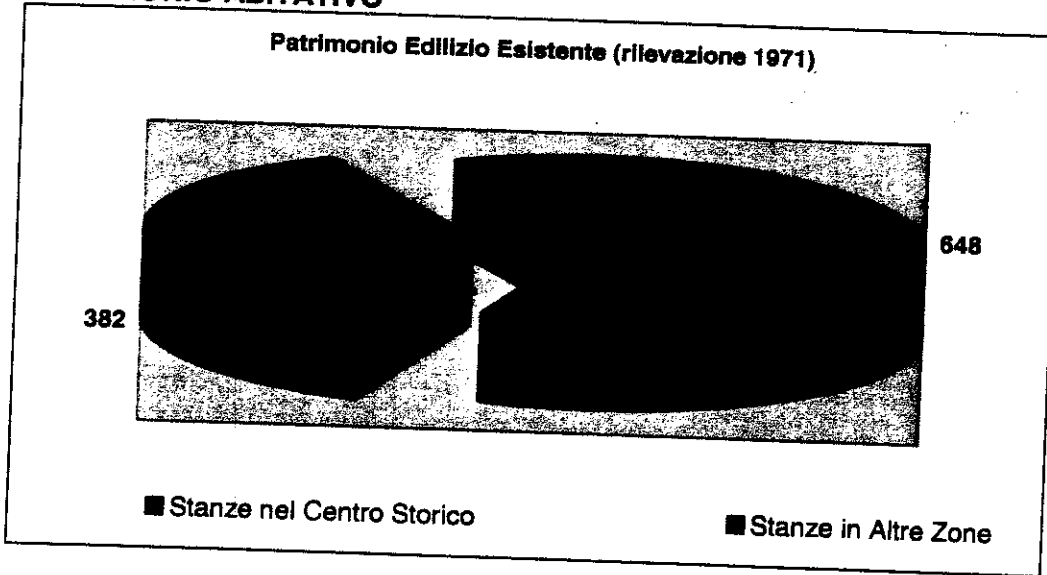


I dati e demografici dedotti dalla relazione al Piano sono i seguenti

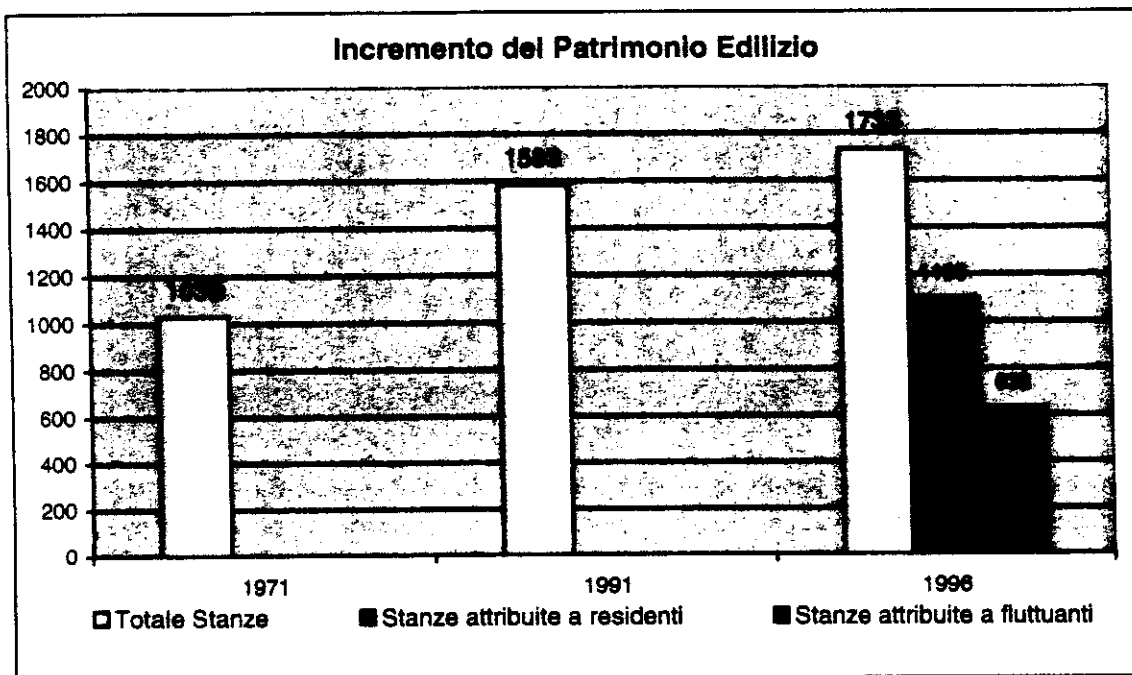
Popolazione residente	abitanti
Censimento 1961	1102
Censimento 1971	1096
Censimento 1981	994
Censimento 1991	1102
Popolazione residente 1995	1058



### PATRIMONIO ABITATIVO



NB. Delle 382 stanze del Centro Storico circa 326 ricadono in aree dissestate dagli eventi sismici che hanno interessato il Comune in questi ultimi anni.



- Precedentemente all'adozione del PRG in esame, il Comune era dotato di PdF approvato con DGR n. 1815 del 8/4/86.

**Il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:**

**PAESISTICI (D.Lgs. 490/99)**

Ex Legge 1089/39 L'unico vincolo esistente è quello della Torre medievale all'interno del castello. I reperti archeologici in località "Fonte Farolfo" e "Arnale" dove sono visibili i resti delle mura poligonali.

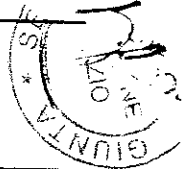
Art. 146 lett. C per la presenza di corsi d'acqua : Fosso di Pontejezze Lungara e Torrente Fiumicino.

Art. 146 lett. G Boschi

**IDROGEOLOGICO E FORESTALE** R.D. 3267/1923

**USI CIVICI** L. 1766/1927 - LR 3/1/86 n. 1  
Benché nella Tav. 2 di analisi del PRG siano riportate le aree interessate da usi civici, con nota prot. 11092/03/06 del 04/02/04 la competente Direzione Regionale Agricoltura ha ritenuto di "(...) non doversi esprimere nel merito, in quanto la proposta urbanistica avanzata dall'amministrazione Comunale riferita all'approvazione del PRG non interessa aree gravate da uso civico".

**ZONA SISMICA** Decreto Ministero LLPP del 1.4.1983



**AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI CON I PARERI ACQUISITI**

Ancorché successivamente alla adozione del PRG, il Comune ha provveduto ad acquisire il parere di cui alla legge n. 64 del 2/2/74 art. 13 – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo – (prot. 021/2575 del 3/1/2001) le cui prescrizioni debbono ritenersi parte integrante e sostanziale della presente istruttoria.

In merito alle carenze riscontrate prima della conclusione del presente procedimento, l'amministrazione comunale dovrà dimostrare di aver sottoposto il PRG in oggetto all'esame della competente Azienda ASL per il necessario parere ai sensi dell'art. 20 lettera f) della legge 833/78, adeguandolo allo stesso qualora necessario.

Per quanto concerne le aree di uso civico di cui alla legge 1766/27 e legge regionale 1/86, si richiama quale parte integrante e sostanziale della presente istruttoria il parere rilasciato dalla competente struttura regionale in data 04/02/04.

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

Riguardo al dimensionamento del Piano, normalmente riferito sulla capacità insediativa teorica pregressa e futura è necessario fare alcune considerazioni.

Non essendo stata rilevata (in fase di progetto di Piano) la volumetria esistente da cui trarre la capacità insediativa teorica esistente, si è utilizzato l'unico dato relativo agli abitanti effettivamente residenti nel comune, che sommati agli abitanti teorici (dedotti dalle volumetrie di progetto) portano al seguente dimensionamento totale a completamento:

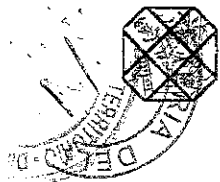
Abitanti residenti (anno 1995):	n. 1.058
Volumetria prevista dal Piano:	mc. 85.161
Abitanti teorici insediabili : $85.161/100=$	n. 852
Totale abitanti a completamento	n. 1910

Secondo tali dati è rilevabile come l'incremento previsto (pari all'80%) superi il limite del 30% indicato dalla legge regionale di riferimento.

Tuttavia, in assenza di rilievo diretto delle volumetrie esistenti ed in presenza dei soli dati ISTAT relativi al numero di "stanze" può ipotizzarsi il seguente calcolo:

Stanze rilevate al 1996	n. 1.733
Abitanti teorici esistenti	n. 1.733
Abitanti teorici insediabili : $mc\ 85.161/100=$	n. 852
Totale abitanti a completamento	n. 2.585

Sulla base di tale ipotesi, l'incremento deducibile risulta essere pari al 49%, calcolato attribuendo 100 mc per abitante (in luogo dei 130 mc/ab utilizzato dal progettista).



Tuttavia, considerata la necessaria revisione del Piano dovuta alle modifiche da introdursi d'ufficio, e la conseguente riduzione delle volumetrie previste (vedi parere art. 13 L. 64/74 e adeguamento alla LR 24/98), il dimensionamento proposto può ritenersi ammissibile, provvedendo comunque in fase di controdeduzione alla individuazione di quello effettivamente determinato dal Piano a seguito delle citate modifiche.

### VIABILITA'

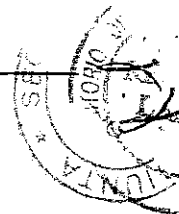
Benché dalla relazione che accompagna il Piano poco è dato sapere riguardo al sistema infrastrutturale, da una analisi della maglia viaria di progetto proposta, sembrerebbe che molto sinteticamente il Piano tenti di soddisfare il collegamento delle nuove previsioni insediative con la viabilità esistente, migliorandone, intuitivamente, il funzionamento generale.

Tuttavia, considerate le modeste dimensioni del centro abitato, delle nuove espansioni previste e della possibile conseguente richiesta di mobilità, alcuni tracciati di progetto non appaiono sufficientemente giustificati.

È il caso del previsto potenziamento delle strade interpoderali che dalla rotatoria di progetto conducono sulla strada provinciale Cerreto-Sambuci, una delle quali (vedi tracciato 1) a pochissima distanza dall'attuale svincolo di ingresso per il centro abitato di Cerreto, mentre l'altra (vedi tracciato 2) seziona rigidamente un ampio appezzamento di terreno che peraltro il Piano destina a zona agricola.

Tale previsione costituirà inevitabilmente la perdita dell'apparato arboreo esistente ai margini della viabilità, il quale, ancorché privo di particolari connotati paesistico-ambientali, rappresenta uno dei pochi "segni" del territorio rurale circostante il centro storico.

Per quanto sopra si chiede all'Amministrazione comunale una riconsiderazione di tali previsioni ovvero adeguate giustificazioni che hanno determinato le scelte progettuali operate.



**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - VERIFICA CON IL D.I. 1444/68**  
**Considerazioni**

Il PRG in esame, come desunto dalla relazione che lo illustra, intende perseguire la disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che fondamentalmente prevedono:

- a. Tutela recupero e riutilizzazione del Centro Storico;
- b. Ristrutturazione e riconfigurazione delle zone costruite attraverso pianificazione attuativa;
- c. Completamento delle zone già urbanizzate e disciplinate al PdF;
- d. Definizione di alcune aree di espansione;
- e. Il soddisfacimento del fabbisogno abitativo pregresso ed a quello dovuto al previsto aumento della popolazione;
- f. Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale per la dotazione degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68;
- g. Individuazione di un piccolo nucleo artigianale;

Tale PRG, articolato secondo il contenuto delle NTA prevede la seguente zonizzazione::

**Zona A : Centro Storico**

**Zona B – Completamento**

Sottozona	B1: Ambiti urbani di notevole valore ambientale
"	B2: Tessuti urbani di particolare interesse
"	B3: Trasformazione Urbanistica
"	B4: Completamento con tipologie plurifamiliari
"	B5: Completamento con tipologie unifamiliari con giardino

**Zona C : Espansione**

Sottozona	C1: Espansione (già prevista dal PdF e non ancora edificata)
"	C2: Espansione (già prevista dal PdF parzialmente edificata)
"	C3: Edilizia Economica e Popolare
"	C4: Residenze a carattere stagionale

**Zona D : Edilizia industriale e artigianale**

Sottozona	D1: Zone Artigianali
-----------	----------------------

**Zona E : Agricola**

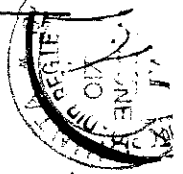
Sottozona	E1: Rurale
"	E2: Agricola Valliva
"	E3: Silvo Pastorale
"	E4: Agricola di Protezione del suolo

**Zona F – Servizi pubblici**

Sottozona	F1: Verde pubblico
"	F2: Verde privato
"	F3: Parco privato vincolato
"	F4: Servizi pubblici
"	F5: Servizi privati

Per quanto riguarda la prevista classificazione urbanistica del territorio comunale, possono farsi le seguenti osservazioni:

- Il Piano prevede una zona D - Artigianale in area parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico 490/99 per effetto dell'art. 146 lettera C (corsi d'acqua pubblici) a sud del territorio comunale con accesso dalla strada Empolitana seconda; tale area, secondo il vigente PdF è destinata a zona agricola.
- Nella tavola di zonizzazione (Tav. 14) vi sono banali incongruenze tra le campiture di zona e le rispettive indicazioni contenute in legenda (vedi ad esempio le zone F4).
- Parte della zona C4 posta a nord-ovest del CS, già classificata agricola dal PdF ricade in zona riconosciuta boscata dallo stesso progettista del Piano come riportato nella Tav. 1;



- Lo stesso dicasi per parte della zona C4 a sud del centro storico e della zona B4 ad ovest, anch'esse interessate da aree boscate e già classificate agricole dal PdF.
- Parte della zona C4 in località Colle Foresta (già zona agricola di PdF) ricade in area boscata.
- Considerato che la zona B2 può essere interessata anche da nuova edificazione in *lotti liberi o parzialmente edificati*, non è chiaro secondo quale IFF.
- Considerato che le zone B3 interessa alcune zone che hanno *esaurito il contenuto edificatorio assegnato dallo strumento urbanistico vigente*, non si comprende la necessità della *formazione di Piani Particolareggiati*.
- Considerato che la cartografia del Piano non appare sufficientemente leggibile, se ne propone una rielaborazione in una forma più chiara, almeno limitatamente alla tavola di zonizzazione generale.
- Si osserva che, dalle tabelle riassuntive di verifica del Piano, lo stesso è stato dimensionato considerando circa 130 mc/ab, contro i 100 mc/ab come indicato dal DI 1444/68.

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

### **Zone a servizi pubblici e verde pubblico**

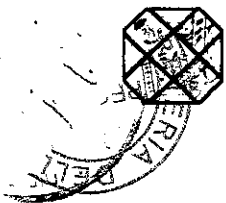
Per le previsioni di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, (oltre alla rete infrastrutturale) il PRG prevede:

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) possono così riassumersi:

<b>Destinazione</b>	<b>mq</b>
Verde pubblico	52.360
Attrezzature pubbliche e Istruzione	20.090
Parcheggi	8.752
<b>Totale</b>	<b>81.202</b>

A questi valori vanno aggiunte le aree a destinazione pubblica da individuare all'interno delle zone di espansione che assommano a circa 10.800 mq

Risultando una dotazione di mq. 92.000 per 1786 abitanti teorici, pari a circa 52 mq/ab, possono ritenersi soddisfatti i limiti stabiliti dal DI 1444/68 in materia di standards urbanistici.



REGIONE LAZIO

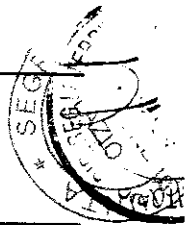
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

I dati dimensionali del Piano, (attribuendo 100 mc ad ogni abitante 80+20, in luogo della proposta attribuzione di circa 130 mc/ab), possono essere così schematizzati:

ZTO	DESTINAZIONE	ST	VOLUMETRIA			ABITANTI			Modalità attuative			
			IFT	IFF	esistente	di PRG	Totale	esistenti		di PRG	Totale	
			esistente mc/mq	di PRG mc/mq	esistente mc	di PRG mc	Totale mc	esistenti n.		di PRG n.	Totale n.	
RESIDENZIALI	A	Centro Storico	13.240						217		217	PPE o PdR
	B1	Ambiti urbani di notevole valore ambientale	1.048									Int. Dir.
	B2	Tessuti urbani di notevole interesse	3.000									
	B3	Trasformazione e riconfigurazione	24.063									
	B4	Completamento con tipologie plurifamiliari (satura)	29.607									Int. Dir.
	B5	Completamento con abitazioni con giardino (satura)	74.884						718		718	
	B4	Completamento con tipologie plurifamiliari	17.544		1		17544	17.544		175	175	
	B5	Completamento con abitazioni con giardino	8556		1		8556	8556		86	86	
	C1	Espansione (prevista dal PdF e non ancora edificata)	9.280	0,7			6496	6496		65	65	PdL
	C2	Espansione (prevista dal PdF e parzialmente edificata)	12.583	0,7			3725	8808		88	88	
	C3	Nuclei Edilizia Economica e Popolare	3.060	1			3060	3060		31	31	
	C4	Residenze a carattere stagionale	90.437	0,45			40697	40697		407	407	
PROD.	D1	Zone artigianali	35.954									
	E1	Rurale	585.500									
AGRICOLE	E2	Agricola valliva	2.317.500									Int. Dir.
	E3	Agricola silvo pastorale	1.910.000									
	E4	Agricola di protezione del suolo	6.170.598									
<b>TOTALE</b>							<b>85.161</b>		<b>852</b>	<b>1.787</b>		



## ORGANICITA' E COMPLETEZZA DEL TESTO DELLE N.T.A.

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, è composto da n° 34 articoli, purtroppo non sempre predisposti in forma chiara, anche in relazione a quanto precedentemente osservato.

Per tale motivo, e per una maggiore salvaguardia del territorio, si ritiene necessario integrarle e/o modificarle, senza che ciò comporti sostanziali modifiche, consentendo in tal modo un loro idoneo aggiornamento anche in relazione ai competenti pareri di altre amministrazioni.

Inoltre:

All'art. 26 per le zone C2 non è chiaro a quale estensione territoriale si faccia riferimento con il termine "sub-aree".

Al medesimo art. 26 per le zone C4 sorgono perplessità in relazione alla modalità dell'intervento attuativo che deve essere esteso ad una superficie < 5000 mq, supponendo invece che la superficie cui estendere un piano attuativo sia  $\geq 5000$  mq.

Come già precisato, è opportuno, per ciascuna zona urbanistica, eliminare o quantomeno correggere il dato relativo alle Superfici Territoriali, ammesso che trattasi di dati errati.

L'Amministrazione Comunale, fermo restando quanto previsto dal PRG in esame, dovrà successivamente attivarsi al fine di un eventuale adeguamento alla normativa di cui alla legge regionale 2/4/2001 n. 8 e s.m.i. in materia di **impianti di carburanti**, legge 447 del 26/10/1995 in materia di **Inquinamento acustico**, nonché a quella della **legge regionale 38/99 - Norme sul Governo del territorio**, e s.m.i.

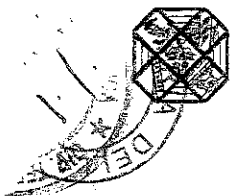
## CONCLUSIONI

Viste le risultanze dell'istruttoria dalle quali è emerso che lo strumento urbanistico in esame, pur rispondendo di massima alle normative vigenti, presenta alcune carenze alle quali si può ovviare con specifiche proposte di modifiche d'ufficio di seguito elencate, che non comportano sostanziali innovazioni tali da mutare le caratteristiche essenziali del Piano stesso ed i suoi criteri di impostazione;

### PROPOSTE DI MODIFICA

Discende dalle considerazioni, dai pareri degli enti e dai rilievi sopra riportati la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di PRG.

Tali modifiche, da apportare d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici, debbono intendersi necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n° 72/75.

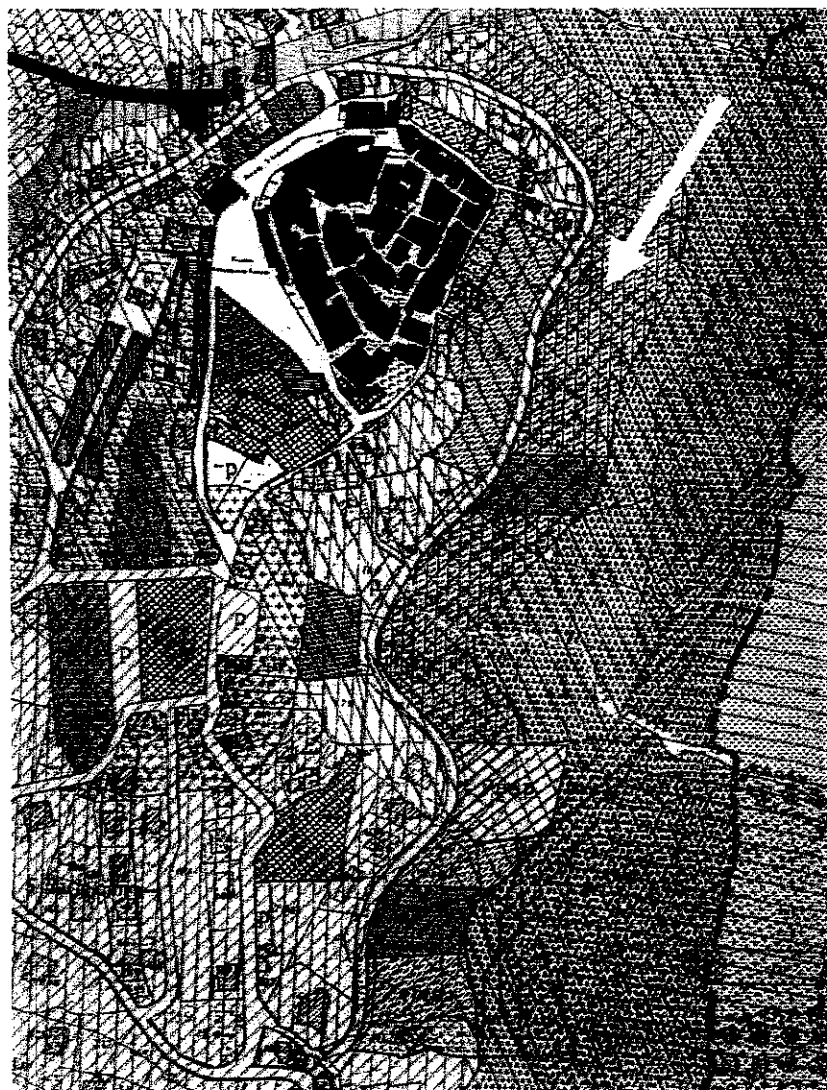


## MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

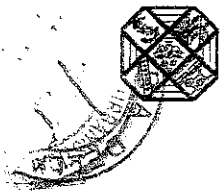
Le aree ritenute inedificabili a seguito del parere ai sensi della legge 64/74, il cui contenuto deve considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, devono essere chiaramente individuate con apposita campitura sulla tavola di zonizzazione, ritenendo peraltro opportuno, a meno di particolari e giustificate motivazioni, la loro riclassificazione in zona agricola.

Inoltre, considerato che la vasta area classificata in zona C1, C2 e C3 posta sul versante orientale del centro abitato, ancorché già zona edificabile secondo il vigente Pdf e ritenuta per la maggior parte (secondo il citato parere sismico) ad "alto rischio ed attualmente inedificabile", deve considerarsi stralciata e ricondotta in zona a verde privato vincolato con indice di fabbricabilità pari a 0.010 mc/mq, tenuto peraltro conto che per la sua naturale conformazione geomorfologia costituisce inequivocabilmente una cintura di salvaguardia del centro abitato di antica origine.

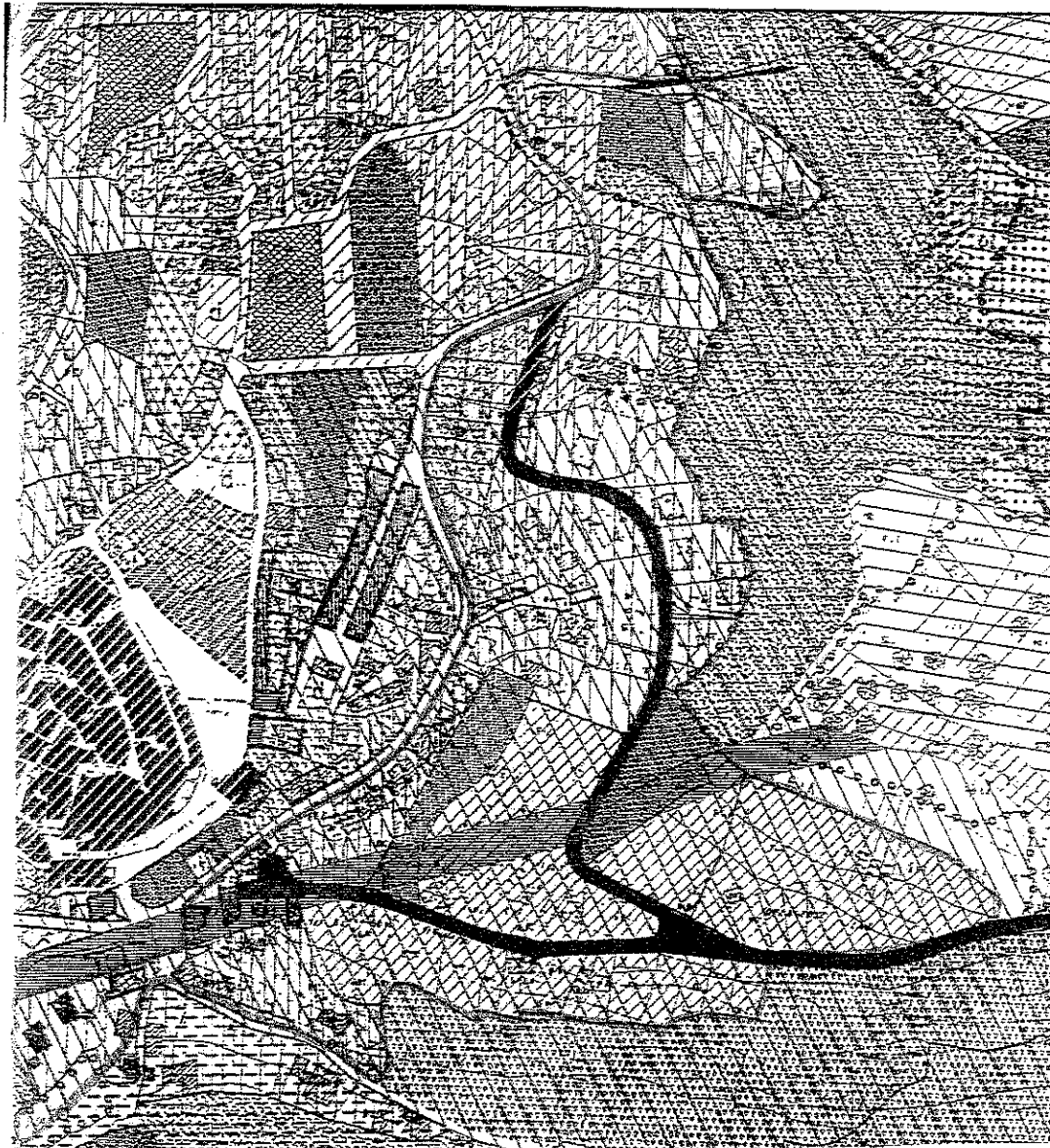
Gran parte dell'area risulta peraltro classificata dal vigente PTP quale area boscata.



Zone C di PRG

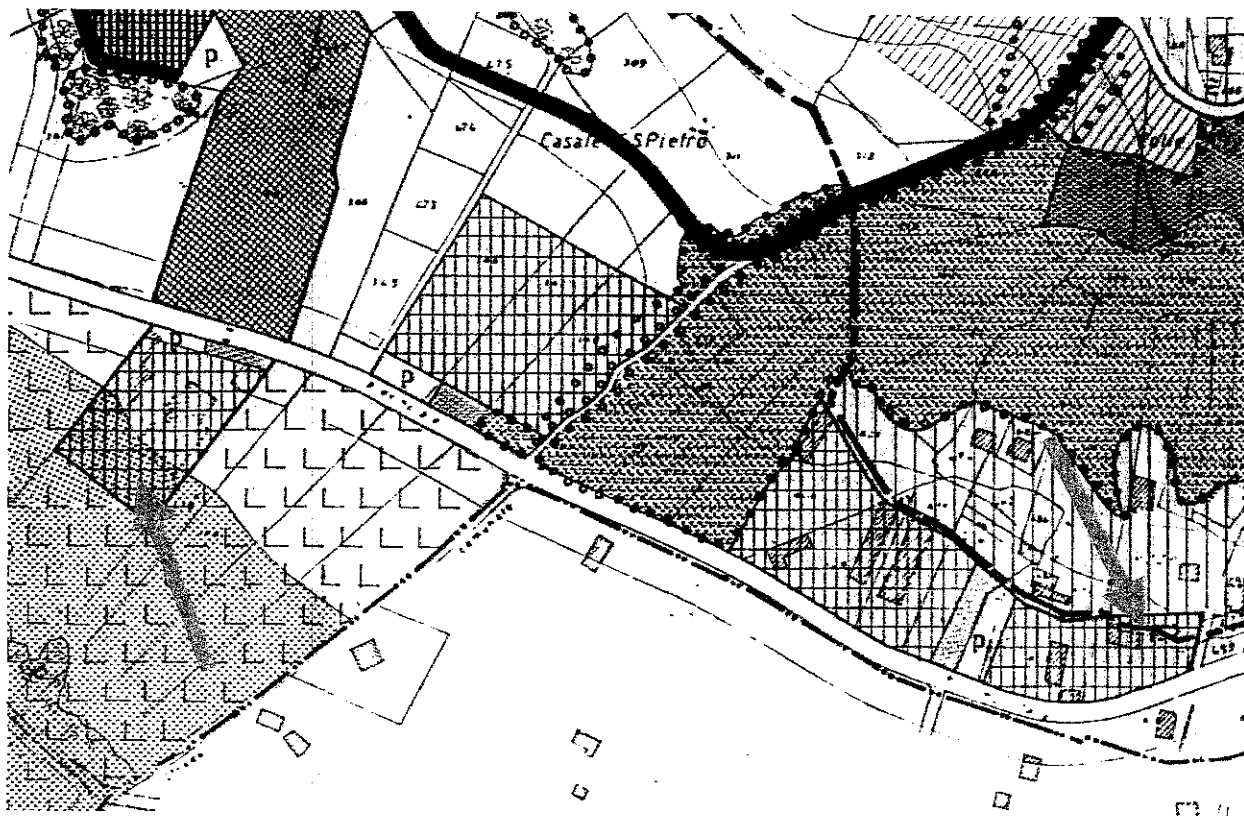
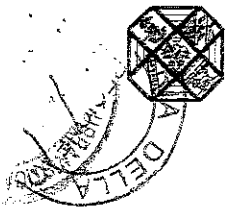


Lo stesso dicasi per l'area appositamente individuata in sede di parere geologico che, ritenuta difforme "dal reale e complesso assetto geologico con gli elaborati cartografici" deve ritenersi esclusa da interventi di nuova edificazione; Le aree inedificate dovranno rimanere tali e pertanto riclassificate in zona a verde privato vincolato, ritenendo invece logico conservare la destinazione urbanistica di tutte le aree già interessate da edificazione, per le quali saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.



Allegato al parere geologico

La porzione della zona artigianale e parte della zona B5 (poste sulla via Empolitana) soggette a vincolo paesaggistico per effetto della legge 490/99 art. 146 lettera c) devono essere ricondotte in zona agricola in quanto tali nel precedente PdF, che ne impedisce una diversa destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 7 e 27bis della legge regionale 24/98.



Per il medesimo motivo tutte le previsioni di PRG riguardanti aree soggette a vincolo paesaggistico (art. 146 Dlgs 490/99) già destinate in zona agricola dal previgente PdF, dovranno essere così riclassificate dal PRG in esame, fatta eccezione per le sole aree già sottoposte a pianificazione attuativa come previsto dall'art. 27 della LR 24/98.

Tuttavia, considerato che il presente PRG risulta adottato antecedentemente l'entrata in vigore della legge regionale 6 luglio 1998 n. 24, l'Amministrazione comunale in fase di controdeduzioni potrà chiedere, con documentata motivazione, l'applicazione dell'art. 36 ter della predetta legge regionale.

Al fine di rettificare evidenti incongruenze grafiche, sulla Tavola di individuazione delle Osservazioni, è opportuno correggere il perimetro della zona C3, che risulta inspiegabilmente ampliata fino al limite della zona di rispetto del depuratore, posto ad oriente del centro abitato.

#### **MODIFICHE ALLE N.T.A.**

- Le NTA dovranno essere integrate con l'aggiunta di un articolo contenente le prescrizioni impartite in sede di parere ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74.



- **All'art. 23** il periodo "sono fatte salve tutte le volumetrie realizzate prima dell'adozione del PRG" va integrato con "legittimamente realizzate, sanate o sanabili ai sensi della legge 47/85 e/o 724/94 e sm".
- I dati relativi alle superfici territoriali riportati per ciascuna sottozona, accertato che trattasi di dati variati a seguito di una nuova successiva adozione del PRG (a cui non è seguita la rettifica dei valori inerenti le superfici citate), andranno ablati per non generare confusione con i dati successivamente comunicati.
- **All'art. 25** (pag. 30) nella elencazione delle sottozone di espansione è riportata la zona C5 in realtà inesistente
- **All'art. 26** la superficie minima di intervento di "mq 7.00" va probabilmente corretta con "700 mq".
- L'individuazione della zona C3 per l'edilizia economica e popolare non può prefigurarsi quale vincolo preordinato all'esproprio in assenza di un Piano di Zona dell'area, inducendo per tale motivo la sua riclassificazione in "zona di espansione", all'interno della quale l'Amministrazione Comunale, con successive azioni programmatiche, potrà individuare le aree per l'edilizia economica e popolare secondo accertate necessità.
- La zona C4, configurandosi quale insediamento turistico, in fase di redazione dello strumento attuativo dovrà farsi riferimento agli indici e parametri urbanistici di cui all'art. 8 della legge regionale 72/75.
- E' opportuno, nei casi in cui le NTA prevedono lotti minimi di intervento, stabilire che tali limitazioni non abbiano effetto per lotti derivanti da frazionamenti catastali anteriori alla data di adozione del PRG in esame.
- Sarebbe inoltre auspicabile adeguare l'intero articolato delle NTA alla recente normativa di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con DPR 6/6/2001 n. 380.

Infine il testo delle NTA dovrà essere integrato dal seguente articolo:

## **NORME RIGUARDANTI LA GODIBILTA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE.**

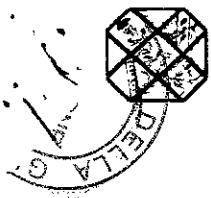
### **"ACCESSIBILITÀ E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE"**

#### **Art. 35 – Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.**

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

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

Devono infine essere stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

**OSSERVAZIONI AL PRG**

Riguardo alle Osservazioni pervenute all'amministrazione comunale si ritengono condivisibili le Controdeduzioni addotte con deliberazione commissariale n. 27 del 25/9/1998 ad eccezione di quanto successivamente specificato.

In particolare si ritiene di respingere, in difformità alle Controdeduzioni comunali le seguenti Osservazioni:

Numero	Motivazione
1	In quanto il lotto si configura quale area boscata
6	In quanto il lotto si configura quale area boscata
7	In quanto il lotto si configura quale area boscata
10	In quanto il lotto si configura quale area boscata
13	In quanto il lotto interessato non risulta edificato e pertanto non classificabile quale zona di completamento.
14	In quanto il lotto interessato non risulta edificato e pertanto non classificabile quale zona di completamento. L'area risulta inoltre zona boscata.
15	In quanto in contrasto con il parere rilasciato dal competente Assessorato regionale ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74
16	Appare anomalo l'utilizzo di un PRG e delle sue NTA per la soluzione di problemi di carattere "edilizi" da risolvere in fase di progettazione esecutiva delle opere e non in fase di pianificazione urbana del territorio.
18	Appare anomalo l'utilizzo di un PRG e delle sue NTA per la soluzione di problemi di carattere "edilizi" da risolvere in fase di progettazione esecutiva delle opere e non in fase di pianificazione urbana del territorio.
20	In quanto il lotto si configura quale area boscata
23	Appare quantomeno anomalo il ricorso a "deroghe ad personam". Tuttavia si è dell'opinione che riguardo ai casi in specie debba provvedersi con apposita normativa di carattere generale come suggerito nel presente parere.
24	considerato che la particella in oggetto è destinata a zona B4 e non a verde pubblico come precisato nelle controdeduzioni comunali, facendo pertanto salve le previsioni delle destinazioni pubbliche
29	In quanto il lotto si configura quale area boscata

Si ritiene inoltre di accogliere in parziale conformità alle controdeduzioni comunali le seguenti Osservazioni:

Numero	Motivazione
2	La richiesta può ritenersi accoglibile limitatamente alla porzione del lotto non interessata dal vincolo di rispetto del corso d'acqua.
3	La richiesta può ritenersi accoglibile limitatamente alla porzione del lotto non interessata dal vincolo di rispetto del corso d'acqua.
26	La richiesta può ritenersi accoglibile limitatamente alla porzione del lotto non interessata dal vincolo di rispetto del corso d'acqua.



27	La richiesta può ritenersi accoglibile limitatamente alle aree non alberate
----	---

Si ritiene infine di poter **accogliere in parziale difformità** alle controdeduzioni comunali le seguenti Osservazioni:

Numero	Motivazione
22	Quanto richiesto può trovare parziale accoglimento includendo una parte del lotto (a confine con la strada) in zona B5, tenuto conto peraltro che trattasi secondo il precedente PdF di area già edificabile ancorché con destinazione artigianale
25	Quanto richiesto può trovare parziale accoglimento includendo una parte del lotto (a confine con la strada) in zona B5, tenuto conto peraltro che trattasi secondo il precedente PdF di area già edificabile ancorché con destinazione artigianale
28	La richiesta può trovare parziale accoglimento assegnando la destinazione artigianale a parte dell'area non interessata dal vincolo di rispetto del corso d'acqua, anche in considerazione che per lo stesso motivo la zona artigianale limitrofa dovrà essere necessariamente ridimensionata.

In relazione all'Osservazione n. 4 presentata dal Comune di Cerreto Laziale si segnala che nel testo delle controdeduzioni è contenuto un presumibile refuso dattilografico relativo all'altezza massima dei muri di recinzione pari a "mt 1.10" e non a metri "diecivirgoladieci"

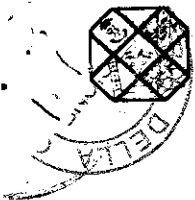
Per quanto riguarda infine l'unica Osservazione pervenuta direttamente a questa Amministrazione regionale di cui al prot. 164112 del 29/10/2003, consistente nella richiesta di riclassificazione di un'area in zona F5 - Servizi privati, in luogo di quella agricola prevista dal PRG si ritiene di poter accogliere quanto richiesto fermo restando l'inedificabilità dell'area interessata dal vincolo di rispetto del depuratore da utilizzarsi eventualmente, salvo quanto più restrittivamente previsto dalla specifica normativa, per la realizzazione di impianti all'aperto senza volumetria salvaguardando le presenze arboree esistenti.

Per quanto sopra, in fase di Controdeduzione l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di provvedere conseguentemente alle indicazioni regionali, esprimendo il proprio parere di merito.

Infine, tenuto conto delle considerazioni svolte, e dei pareri degli Enti competenti coinvolti, questa Struttura è del

**PARERE**

Che il PRG del Comune di Cerreto Laziale adottato con delibera commissariale n° 11 del 24/4/98 può ritenersi ammissibile e meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67.



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

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

Il PRG in esame non costituisce in nessun caso legittimazione di edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Capo 1° della legge 47/85 e s.m.i.

Il Segretario del C.R.p.T.  
(arch. Lucio ZOPPINI)

il vice Presidente del C.R.p.T.  
(arch. Antonino BIANCO)





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

**ALLEGATO B**

Area di Intervento: ...

*[Handwritten signature]*

**Comitato Regionale per il Territorio**  
**Voto n. 156/1, del 19 febbraio 2009**

**Oggetto: Comune di Cerreto Laziale (RM) - Piano Regolatore Generale**  
Controdeduzioni Comunali al Voto del C.R.p.T. n. 59/2 del 13/05/2004  
(D.C.C. del 29/10/2007, n. 18)



**IL COMITATO**

**PREMESSO**

Con Voto n. 59/2 del 13.05.04 il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso il proprio parere circa il nuovo P.R.G. del Comune di Cerreto Laziale, adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n. 11 del 24 aprile 1998. Il suddetto Voto, con il quale si approvava il P.R.G. con l'introduzione di modifiche, è stato trasmesso al Comune di Cerreto per le controdeduzioni che sono state deliberate dal Consiglio Comunale con proprio atto n. 18 del 29.10.2007.

Ai fine della definitiva approvazione del P.R.G., l'Amministrazione comunale, con nota prot. 1718/2007 del 17/01/2007, ha trasmesso i seguenti atti:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/10/2007 concernente "Controdeduzione al parere della Regione Lazio al P.R.G. - Restituzione per l'approvazione";
- Nota del Corpo Forestale dello Stato - Coordinamento Provinciale di Roma prot. 5774 del 20/04/2005 avente ad oggetto "Comune di Cerreto Laziale - Definizione qualità di coltura";
- Parere ai sensi dell'art. 13/64, della L.R. 38/99 e della D.G.R. 2649/99 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo prot. 20382 del 5/2/2007.

Con la deliberazione n. 18/07 il Consiglio Comunale ha recepito le modifiche apportate al P.R.G. con il voto del C.R.p.T., fatta eccezione per quanto di seguito riportato:

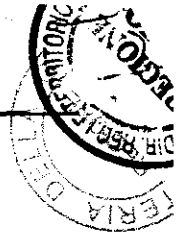
1. riapprovare e fare proprie le controdeduzioni assunte dal Commissario *ad acta* limitatamente alle particelle 739 e 740 (parte) del foglio n. 11 che vengono destinate a C4 (residenza a carattere stagionale);

*[Handwritten mark]*



# REGIONE LAZIO

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



2. recepire il parere espresso dalla Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/05 – Difesa del suolo, prot. 20382 fascicolo 5024/A13 del 05/02/07, alla revisione del precedente parere, limitatamente alle aree *Vignali* e *Serrone*.

In data 26/03/2008 la competente Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione Regionale ha accertato la regolarità amministrativa degli atti di cui sopra.

## CONSIDERATO

### Per quanto riguarda il punto 1:

si tratta di un terreno (circa 3500 mq) originariamente destinato dal P.R.G. in zona *F1 - verde pubblico*. Successivamente, l'amministrazione comunale, in accoglimento di una Osservazione presentata dagli interessati, ha variato la destinazione urbanistica del lotto in zona *C4 - residenze a carattere stagionale*, zona questa disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G. e destinata ad interventi di edilizia turistica residenziale e alberghiera.

Avverso tale decisione, il C.R.p.T., in difformità delle controdeduzioni comunali ha respinto detta Osservazione riconducendo quindi l'area alla originaria classificazione in zona *F1 - Verde pubblico*, adducendo al fatto che l'area fosse interessata da boschi e quindi assoggettata al relativo vincolo paesaggistico di cui all' art. 142 lettera g) del D.Lgs. 42/2004;

L'amministrazione comunale ha quindi richiesto il parere di competenza al Corpo Forestale dello Stato che si è espresso per il lotto distinto in Catasto al Foglio 11 part.lle 739 e 740 definendole "*non boscate*" sulla base del quale il Consiglio Comunale ha riconfermato le proprie controdeduzioni alle Osservazioni presentate dai privati e la conseguente riclassificazione in zona C4 per le particelle interessate.

All'esame degli atti, considerata la competenza del Comune circa la certificazione delle aree boscate, si ritiene di poter accogliere la proposta comunale per la destinazione delle particelle 739 e 740/ a zona C4, anche in virtù dei contenuti della Osservazione riguardo al sovradimensionamento delle aree a standard urbanistici.

### Per quanto concerne il punto 2:

si tratta di due aree in località *Vignali e Serrone* che, per effetto dell'originario parere negativo espresso dal Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/05 – Difesa del Suolo, erano state stralciate dal P.R.G. nel voto del C.R.p.T.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Il Comune, in seguito a tale modifica, ha riformulato l'indagine geologica per queste due aree, e richiesto una revisione del parere alla competente struttura regionale, la quale con nota del 5/2/2007 prot. 20382, ha parzialmente modificato il precedente parere.

Con tale revisione, l'area Difesa del Suolo, pur facendo genericamente riferimento alle due località "Vignali e Serrone", ha espresso parere favorevole a condizione che l'edificazione sia limitata alle zone colorate in **verde** (*zone idonee*) nella Carta dell'idoneità territoriale, escludendola invece nelle zone colorate in **arancione** (*zone non idonee*), condizionando in ultimo l'edificazione nelle zone colorate in **giallo** (*zone idonee da sottoporre a dettagliate verifiche geotecniche*) all'esecuzione di dettagliate verifiche geotecniche.

Tuttavia, la zona del *Serrone*, risulta altresì sottoposta a vincolo paesistico per la presenza di beni diffusi quali boschi ed corsi d'acqua, nonché parzialmente inclusa nella fascia di rispetto dell'**insediamento urbano storico** e per questo sottoposto, in salvaguardia, alle disposizioni dell'art. 43 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Considerato che queste aree risultavano già edificabili nel Programma di Fabbricazione risalente al 1986, per effetto del citato art. 43, comma 13, dette aree conservano l'edificabilità ad eccezione di una fascia di 30 mt dal perimetro del centro storico, fermo restando il rispetto della normativa di carattere generale dei boschi e dei corsi d'acqua di cui alle N.T.A. del P.T.P.R. e dalla L.R. 24/98.

Allo stesso modo, anche l'area genericamente indicata "*Vignali*" è interessata dalla presenza di aree boscate, ciò confermato anche nelle *Tavole B* del nuovo P.T.P.R. adottato con D.G.R. 556/2007 e successiva D.G.R. 1025/2007.

Analogamente, può riconfermarsi l'edificabilità della zona, secondo le originarie previsioni urbanistiche del P.R.G. fatte salve eventuali restrizioni derivanti dalla presenza del vincolo paesaggistico per la presenza di aree boscate; l'edificabilità andrà limitata alle sole aree ritenute idonee (in colore verde) secondo il nuovo parere geologico della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

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

## PARERE FAVOREVOLE

alle controdeduzioni comunali al Voto del C.R.p.T. n. 59/2 del 13.05.04, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29.10.2007; in particolare:

- relativamente alla classificazione in zona *C4 - residenze a carattere stagionale*, per le particelle 739 e 740/parte;
- alla parziale edificabilità delle aree *Vignali* e *Serrone* limitatamente alle aree indicate come "*zone idonee*" nella *Carta di idoneità territoriale* e compatibilmente con quanto prescritto nel Piano Territoriale Paesistico Regionale ove cogente.



# REGIONE LAZIO

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

Le N.T.A. del P.R.G. dovranno essere integrate con i contenuti dei pareri geologico – vegetazionali della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli di cui alle note prot. 021/2575 del 3/1/2001 e prot. 20382 del 5/2/2007 entrambe parte integrante e sostanziale del presente parere.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.

(*arch. Daniela Cibrarelli*)

Il vice Presidente del C.R.p.T.

(*arch. Daniele Iacovone*)

