



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 07/08/2009

=====

ADDI' 07/08/2009 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			
MONIINO	Esterino	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALLA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: DE ANGELIS

DELIBERAZIONE N. 618

Oggetto:

Comune di Zagarolo (Rm). Piano Particolareggiato di Attuazione per la realizzazione dei parametri urbanistici previsti per la sottozona C1, e la realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata, in località Colle Noce - Palazzola in variante al P.R.G. vigente. Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 20.12.2007. Approvazione.





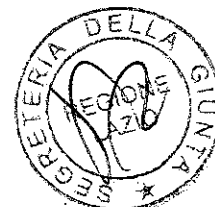
618 - 7 AGO. 2009 *Rz*

OGGETTO: Comune di Zagarolo (Rm).
Piano Particolareggiato di Attuazione per la realizzazione dei parametri urbanistici previsti per la sottozona C1, e la realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata, in località *Colle Noce - Palazzola* in variante al P.R.G. vigente.
Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 20.12.2007.
Approvazione.

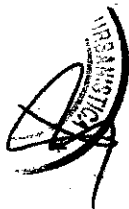
LA GIUNTA REGIONALE

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;
Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;
Visto il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;
Premesso che il Comune di Zagarolo (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2857 del 11.05.1982 e successiva Variante Generale approvata con delibera di Giunta Regionale n. 324 del 22.05.2007;
Vista la deliberazione consiliare n. 46 del 20.12.2007 con la quale il Comune di Zagarolo (RM) ha approvato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 2 luglio 1987, n. 36, il Piano Particolareggiato di Attuazione per la realizzazione dei parametri urbanistici previsti per la sottozona C1, e la realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata, in località *Colle Noce - Palazzola*, in variante al vigente P.R.G.;
Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate, nei termini n. 3 osservazioni, in ordine alle quali il Comune di Zagarolo ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 9 del 04.04.2008;
Vista la nota n. 260/B1 del 18.01.2008, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G - Dipartimento di Prevenzione - Area Igiene Pubblica e Ambiente - Colferro - ha espresso parere igienico-sanitario favorevole in merito al Piano Particolareggiato in argomento;
Vista la nota n. 23575/2008 del 12.03.2008, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.05 - ha espresso - ai sensi del D.L.gvo 42/2004 e della L.R. 24/1998 - parere favorevole alla realizzazione del Piano Particolareggiato di che trattasi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:



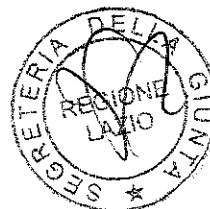
618 = 7 AGO. 2009 R



- *L'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto le opere debbono essere progettate ed eseguite in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;*
- *Vengano salvaguardate le alberature esistenti;*
- *Le opere dovranno soddisfare e garantire le condizioni imposte dalla normativa relativa al superamento delle cosiddette barriere architettoniche;*

Vista la nota n. 21422 del 07.07.2008, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/99 alla previsione urbanistica del Piano Particolareggiato di recupero in località Colle della Noce nel Comune di Zagarolo (Rm), a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

1. siano rispettate tutte le prescrizioni riportate nella relazione geologica, a firma del Dott. Geol. L. Romboli, e le prescrizioni del progettista Dr. Agr. Daniele Turco, riportate nella relazione vegetazionale, allegate alla richiesta, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
2. in ogni nuovo comparto edificatorio siano eseguite indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio, finalizzate a valutare puntualmente, sulla base delle scelte di progetto, i caratteri geomeccanici, geotecnici e geoidrologici dei terreni; le indagini geotecniche dovranno accertare con precisione gli spessori e i caratteri geotecnici delle litologie ricadenti nella superficie coinvolta nella progettazione e in quelle adiacenti;
3. le indagini geotecniche, eseguite nei singoli spiccati per verificare la distribuzione delle facies litologiche, dovranno permettere di progettare le tipologie fondazionali adeguate; inoltre le fondazioni dovranno attestarsi sui livelli più compatti, dopo aver superato i terreni con mediocri caratteristiche geotecniche;
4. siano verificate le condizioni di stabilità degli scavi di fondazione nei singoli comparti edificatori, in relazione alle condizioni geotecniche locali e con riferimento specifico alle caratteristiche del progetto; le scarpate ed i tagli topografici che si verranno a creare, dovranno essere opportunamente profilati o sostenuti da opere di contenimento;
5. al fine d'ottimizzare l'efficienza di smaltimento delle acque meteoriche, dovranno essere evitati fenomeni di concentrazione di liquidi superficiali e l'innescio di fenomeni erosivi che potrebbero coinvolgere i terreni di fondazione, realizzando tutte le opportune opere di canalizzazione e regimazione delle acque meteoriche;
6. sia posta una particolare cura affinché il materiale proveniente dagli scavi non sia deposto nelle aree poste a ridosso dei versanti e delle scarpate presenti, ad evitare che si verifichino fenomeni di dissesto;
7. siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari, e nel caso in cui le linee fognarie attraversino le zone di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, dovranno



618 - 7 AGO. 2009 *js*

URBANISTICA

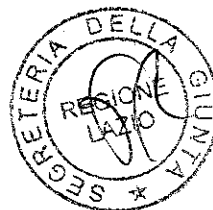
- essere realizzate con doppia tubatura, al fine di prevenire eventuali sversamenti accidentali;
8. qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
 9. il materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio 816/06;
 10. l'ubicazione dell'intervento dovrà essere individuata in modo che siano evitati gli impatti sulla formazione boscata presente;
 11. la risistemazione a verde delle zone prive di soprassuolo vegetale a seguito dei lavori, dovrà tenere conto, nella scelta delle specie vegetali, della compatibilità edafica e fitoclimatica;
 12. ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n°769 del 23/11/82 e rispettare le seguenti normative tecniche sismiche:
 - D.M. 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. 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";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996;
 - D.G.R. n. 2649 del 18.05.99;

Vista la nota del 16.07.2008 con la quale il Capo dell'Area IV Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Zagarolo (Rm) ha attestato che i terreni interessati dal Piano Particolareggiato in argomento, non sono soggetti ad usi civici né figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata l'esistenza di usi civici;

Vista la nota n. 72973 del 21.04.2009, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Fr - Lt, ai fini del completamento dell'iter procedurale di specifica competenza, ha richiesto al Comune di Zagarolo (Rm) di integrare la documentazione trasmessa con elaborati progettuali di dettaglio che dovranno essere oggetto di adozione da parte del Consiglio Comunale;

Vista la deliberazione consiliare n. 27 del 6.05.2009 con la quale il Comune di Zagarolo (Rm), a seguito della sopra richiamata richiesta, ha approvato, ad integrazione degli elaborati di cui alla D.C.C. n. 46/2007 e D.C.C. n. 9/2008, ulteriori n. 2 tavole denominate "Tav. I - 01 e Tav. I - 02";

Vista la relazione n. 103503 del 04.06.2009, con la quale l'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso - ai sensi dell'art. 4 della L.R.



618 - 7 AGO. 2009 *RM*



02.07.1987, n. 36 - il parere che il Piano Particolareggiato di Attuazione per la realizzazione dei parametri urbanistici previsti per la sottozona C1 in località *Colle Noce - Palazzola*, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione con le osservazioni nella relazione stessa riportate;

Ritenuto di condividere e fare propria la sopraccitata relazione dell'Area 2B.05 - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega quale parte integrante alla presente delibera (allegato A);

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

All'unanimità

DELIBERA

di approvare il Piano Particolareggiato di Attuazione, in variante al P.R.G. vigente, per la realizzazione dei parametri urbanistici previsti per la sottozona C1 e la realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata, in località *Colle Noce - Palazzola*, adottato dal Comune di Zagarolo (Rm) con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 20.12.2007, per i motivi e con le osservazioni indicati nella relazione dell'Area 2B.05 - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 103503 del 04.06.2009, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegata sotto la lettera A ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati adottati con D.C.C. n. 46/2007:

- Elaborato 01 - Inquadramento generale Scale varie
- Elaborato 02 - Piano Particolareggiato di Attuazione Scala 1:2.000
- Elaborato 03 - Relazione Tecnica
- Elaborato 04 - Norme Tecniche di Attuazione

e nei seguenti elaborati:

- Elaborato 05 - Piano Particolareggiato di Attuazione/Allegato alla D.C.C. n. 9/2008;
- Elaborato 06 - ~~Norme Tecniche di Attuazione~~ Allegato alla D.C.C. n. 9/2008;
- Elaborato I-01 - Piano Particolareggiato di Attuazione, Integrazione/Allegato alla D.C.C. n. 27/2009;
- Elaborato I-02 - Piano Particolareggiato di Attuazione, Integrazione/Allegato alla D.C.C. n. 27/2009.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell'Allegato A.

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


Allegato A

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

ROMA 7 SET. 2009





ALLEGATO A

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

4 610, 2009

Roma, li

Prot.

103503/

ALLEG. alla DELIB. N. 618
- 7 AGO. 2009
DEL

Oggetto: Comune di ZAGAROLO (RM).

Piano Particolareggiato di Attuazione per la realizzazione dei parametri urbanistici previsti per la sottozona C1, e la realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata, in località *Colle Noce-Palazzola*. Variante al P.R.G. vigente.

Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 20.12.2007.

Legge Regionale n. 36/87, Art. 4.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 0016667 del 30.07.2008, assunta al protocollo della scrivente Direzione Regionale con il n. 139592 del 01.08.2008, in atti, è pervenuta la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto, inviata dal comune di Zagarolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge Regionale n. 36/87.

Da un esame preliminare dell'istanza questa Area Tecnica di Pianificazione ha ritenuto l'intervento in esame in variante allo strumento regolatore vigente, ed ha dunque avviato il procedimento ai sensi dell'art. 4 della suddetta Legge Regionale, comunicando all'A.C. le decisioni assunte in merito, con nota n. 139592 del 23.09.2008.

A seguito del propedeutico controllo formale degli atti ed elaborati allegati all'istanza, l'Area Amministrativa di Supporto ha trasmesso a questa Area, con nota n. 139592 del 07.10.2008, la documentazione relativa, portando contestualmente a conoscenza che non erano stati trasmessi alcuni documenti necessari al proseguimento dell'iter amministrativo.

Con nota n. 72973 del 21.04.2009 questa Area Tecnica ha inoltre richiesto alcuni elaborati progettuali di dettaglio, a chiarimento delle scelte planimetriche nonché tipologiche effettuate.

Con ulteriori note, in atti, n. 0022100 del 13.10.2008, assunta al protocollo con il n. 181309 del 15.10.2008, e n. 11953 del 07.05.2009, assunta al protocollo con il n. 25837 del 11.05.2009, l'A.C. ha pertanto ottemperato a quanto sopra richiamato, inviando tutta la documentazione richiesta.

La documentazione trasmessa è costituita dunque dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) N. 5 copie conformi Delibera di C.C. n. 46 del 20.12.2007 avente per oggetto "Piano Particolareggiato di Attuazione per la realizzazione dei parametri urbanistici previsti per la sottozona C1 in località *Colle Noce-Palazzola*".
- 2) N. 3 copie conformi della Delibera di C.C. n. 9 del 04.04.2008 avente per oggetto "Esame osservazioni al Piano per l'Edilizia Residenziale Pubblica in località *Colle Noce-Palazzola*".
- 3) N. 1 copia del parere USI Civico ex art. 7 L.R. n. 59/93 sulla Variante Generale del P.R.G.
- 4) N. 1 copia conforme del parere preventivo della ASL RM/G ASL ROMA C/ Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene Sanità Pubblica, prot. n. 260 BI del 18.01.2008.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT



Roma, li

5) N. 2 copie del parere ai sensi dell'art. 89 del D.L. 380/01 e D.G.R. 2649/99, prot. n. 21422 del 07.07.2008, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile-Area Difesa del Suolo;

6) N. 1 copia del parere ai sensi dell'art. 146 del D.L. 42/04, prot. n. 23575/2008 del 12.03.2008, rilasciato dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica-Area Urbanistica e Beni paesaggistici Roma e Provincia ;

7) N. 2 copie attestazione comunale di inesistenza del gravame di Uso Civico;

8) N. 2 copie Certificato di Avvenuta pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune di Zagarolo;

9) N. 2 copie Attestazione di conformità delle copie del Piano;

10) N. 2 copie Certificato di Avvenuta pubblicazione in luoghi pubblici;

11) N. 1 copia Manifesto di Avviso di pubblicazione;

12) N. 1 copia delle n. 3 Osservazioni presentate nei termini;

13) Registro protocollo osservazioni;

14) N. 4 copie conformi oltre l'originale degli atti ed elaborati di progetto:

- Elaborato 1 - Inquadramento generale;
- Elaborato 2 - Piano Particolareggiato di Attuazione;
- Elaborato 3 - Relazione Tecnica;
- Elaborato 4 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato 5 - Piano Particolareggiato di Attuazione/Allegato alla D.C.C. n. 9/2008;
- Elaborato 6 - Norme Tecniche di Attuazione/ Allegato alla D.C.C. n. 9/2008.

La documentazione integrativa trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

15) N. 2 copie conformi della Delibera di C.C. n. 27 del 05.12.2009 avente per oggetto "*Piano di Zona Colle Noce-Palazzola Approvazione tavole integrative Richieste dalla Regione Lazio*";

N. 4 copie conformi oltre l'originale degli elaborati di progetto:

16) Tav. I - 01 Schema delle opere di Urbanizzazione con Sezioni Tipo - Sagome di massimo Ingombro con Tipologie Edilizie - Planimetria generale con Tipologie Edilizie;

17) Tav. I - 02 Planimetria generale.

PREMESSO

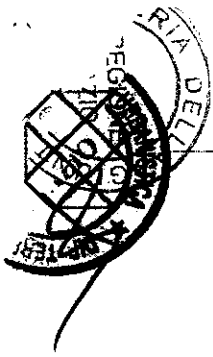
Il Comune di Zagarolo è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 324 del 22.05.2007.

L'Amministrazione comunale ha adottato il Piano Particolareggiato Esecutivo in esame, con D.C.C. n. 46 del 20.12.2007, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

Dal punto di vista urbanistico l'area interessata dal Piano Urbanistico, è ubicata in prossimità del centro storico, è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale come : Zone C - Sottozona C1, "Formazione di Insediamenti Edilizi Strutturati", e ricopre una superficie territoriale complessiva pari a circa 245.732 mq.

Le N.T.A. del P.R.G. prevedono per la zona interessata l'attuazione delle previsioni dello strumento generale tramite la redazione di Piani Attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, in quanto,

Pagina 2 di 7



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio, Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, li

seppur appare in parte edificata e compromessa, è mancante delle necessarie infrastrutture primarie e secondarie. Le N.T.A. inoltre prevedono, come si evince dalla Delibera di approvazione della Variante Generale al P.R.G., che in tale sottozona dovranno essere reperite le aree per l'edilizia residenziale pubblica.

L'indice territoriale previsto ed esteso a tutta la superficie del comprensorio è pari a 0,50 mc/mq.

L'intervento proposto si configura come un Piano Particolareggiato per l'attuazione dei parametri urbanistici, in variante al P.R.G. poiché rispetto alle previsioni di Piano Regolatore Generale integra ed aumenta i parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione edificatoria. Inoltre presenta una superficie territoriale maggiore, poiché modifica il perimetro dell'area omogenea, così come definita dallo strumento regolatore generale, a seguito di aggiustamenti topografici e catastali, includendo anche alcune piccole aree limitrofe, classificate come agricole. Infine propone la modifica di un importante tracciato viario previsto dallo strumento regolatore generale, nel tratto ricadente all'interno del comprensorio.

Il Piano perimetra, come suddetto, un ambito territoriale parzialmente compromesso, ove è ricompreso anche un insediamento economico-produttivo esistente, classificato come Zona D- "Attività Economico produttive a carattere puntuale".

Per quanto sopra esplicitato vengono individuate diverse tipologie di comparti edificatori, come di seguito elencato:

- **Comparti delle aree edificate sature – Es.** Sono comparti che hanno esaurito il potenziale edificatorio, per i quali vengono previsti esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia;
- **Comparti delle aree edificate di completamento – Ec.** Sono comparti che hanno ancora un potenziale edificatorio residuo, per i quali viene dunque consentito il completamento della volumetria esistente (i.t. 0.50mc/mq), demolizione e ricostruzione, e nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice territoriale di norma;
- **Comparti delle aree non edificate ad attuazione normale – Ln.** Sono comparti che potranno realizzare il potenziale edificatorio previsto secondo l'indice di P.R.G. Le nuove costruzioni avranno destinazione residenziale tranne per la quota parte del 20% da destinare ad annessi alla residenza;
- **Comparti delle aree non edificate a cessione di area (con premio di cubatura) – Lc.** Sono comparti in cui è consentito un incremento della volumetria, ove viene prevista una quota di edilizia economica popolare, diventando sottozona C2-Edilizia Residenziale Pubblica. La volumetria consentita verrà collocata su una porzione territoriale pari a 65% del comparto, previa cessione del restante 35%, a compensazione della quale viene stabilito un indice fondiario massimo pari a 1,27mc/mq. L'intero meccanismo perequativo è subordinato come suddetto alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata;

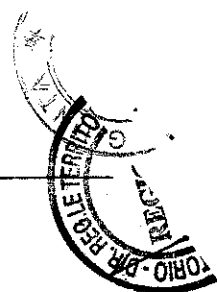


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT



Roma, li

- **Comparto di sviluppo insediativo turistico – ST.** E' un comparto che ricomprende attrezzature produttive esistenti, per il quale è previsto il completamento delle medesime e la realizzazione di nuove.

Il Piano individua infine due aree destinate al reperimento degli standard, S1-Attrezzature e Servizi Pubblici, ed S2-Opere di urbanizzazione secondaria, per una superficie territoriale complessiva pari a 12.534 mq.

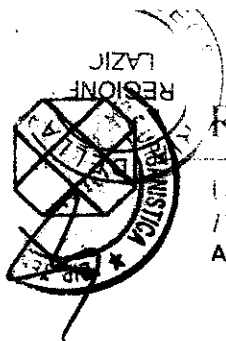
A seguito della pubblicazione del Piano Particolareggiato sono state presentate n. 3 osservazioni, alle quali l'A.C. ha controdedotto con Deliberazione di C.C. n. 9 del 04.04.2008. **L'accoglimento di due osservazioni ha portato pertanto alla stesura del definitivo Piano Urbanistico, con un nuovo disegno della viabilità interna al comprensorio, la quale permetterà un minor consumo di territorio.**

In merito questo Ufficio ritiene di poter condividere quanto assunto dall'A.C. con la suddetta D.C.C.

I dati dimensionali del P.P. desunti dall'Elaborato 5, aggiornato a seguito di quanto suddetto, possono pertanto così sintetizzarsi:

Parametri Urbanistici	P.R.G vigente	P.P.E.
Superficie territoriale del Piano	243.655 mq	245.732 mq
Indice densità territoriale	0,50 mc/mq	0,50 mc/mq 0,78-0,88* mc/mq
Volumetria totale	121.827,5 mc	155.154,37 mc
Volumetria esistente	41.896 mc	41.896 mc
Volumetria da realizzare	79.931,50 mc	113.258,37 mc
N. abitanti	1.218	1056 360 (aree edificate) Tot. 1416
Standard	21.924 mq	
- S1 - Attrezzature Collettive	-	4.728 mq
- S2 - Istruzione	-	7.806 mq
- Comparti edilizi:		
- Verde	-	9.496,97 mq
- Istruzione	-	4.746,48 mq
- Parcheggi	-	2.638,05 mq
- Attrezzature Collettive	-	2.110,44
Totale Aree Pubbliche	21.924 mq	31.527,94 mq

*valore medio degli i.t. dei comparti non edificati Ln,Lc.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territoriale Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, li

CONSIDERATO

Le motivazioni che hanno indotto alla redazione del presente Piano Particolareggiato per l'attuazione dei parametri urbanistici, in variante al P.R.G. vigente, sono essenzialmente dovute all'aumento degli indici, perseguendo l'obiettivo di realizzare edilizia residenziale pubblica, ed acquisire tramite meccanismo compensativo le aree pubbliche.

L'area interessata è situata, come suddetto, in prossimità del centro del Comune di Zagarolo, servita dalla strada provinciale Via Prenestina Nuova, strategicamente situata in un ambito territoriale di completamento ed allo stesso tempo di potenziale espansione.

Nell'ambito di questa proposta globale, a seguito della verifica della consistenza dell'edificato esistente, si sono configurati, diversi comparti edilizi, autonomi, per la cui attuazione si rimanda al rispettivo consorzio fra i proprietari delle aree incluse in ciascun comparto.

A fronte della prevista edificabilità, si ritiene condivisibile l'attuazione attraverso il comparto edificatorio, di cui all'art. 23 della Legge 1150/47.

L'edificazione avverrà previo cessione gratuita all'A.C. nonché realizzazione delle zone adibite a verde pubblico e parcheggio.

Ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza, un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche".

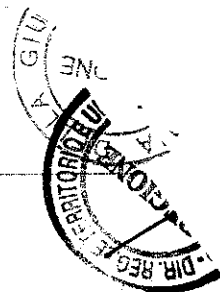
Per quanto riguarda il sistema delle infrastrutture il comprensorio è servito dalla strada provinciale Via Prenestina Nuova, e da una serie di piccoli tracciati secondari che rendono maggiormente raggiungibili gli insediamenti esistenti, e saranno a servizio dei nuovi. Come sopra ricordato si è pervenuti al sistema infrastrutturale definitivo a seguito dell'accoglimento di osservazioni.

Per quanto riguarda il sistema dei servizi e del verde pubblico, vengono previste due centralità, destinate ai servizi pubblici collettivi, di cui una per l'istruzione.

All'interno del perimetro del comprensorio, come suddetto, è stato individuato anche un comparto insediativo turistico, a seguito all'accoglimento di un'osservazione alla Variante Generale del P.R.G. del Comune di Zagarolo. Tale insediamento è definito come Zona D-Attività Economico Produttive Interventi a carattere puntuale, per il quale il Piano in esame prevede il potenziamento delle attrezzature esistenti e la realizzazione di nuove (turistico-ricettive-culturali-congressuali-sociosanitarie). **Al riguardo l'A.C. con specifica Deliberazione all'atto dell'approvazione dei singoli comparti fisserà la tipologia delle attrezzature da realizzare, ricomprese fra quelle già elencate, con esclusione della residenza.**

Si rinnova a tal proposito quanto esplicitato nella Delibera di Approvazione della Variante Generale, che in sintesi prescrive *"Ricontrato che le aree rappresentate, sulle quali si intendono sviluppare gli interventi richiesti, investono parte nella sottozona C1 e parte della zona E agricola classificata di particolare pregio paesaggistico, che tali interventi, aventi carattere non residenziale, che prevedono oltre al cambio di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli esistenti, anche un incremento del 50% della loro consistenza, tra l'altro non individuata, si prescrive che i suddetti interventi, escludendo l'area classificata come zona E, debbono essere inquadrati nell'ambito del Piano Attuativo previsto per la sottozona C1, piano che potrà prevedere l'accorpamento delle cubature non residenziali di cui all'art. 3 del DM 2.04.68 n.*

Pagina 5 di 7



Roma, lì

1444, riferite all'intero comparto, fermo restando che nel calcolo della volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità della sottozona andranno ricompresi tutti i volumi dei fabbricati che ricadono sull'area interessata".

Dal punto di vista paesaggistico il territorio del Comune di Zagarolo ricade nell'ambito territoriale del P.T.P. n. 9-Castelli Romani, approvato con Legge Regionale n. 24/98. La zona interessata dall'intervento risulta essere in parte sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004, per effetto del D.M. 05.07.1971, ex Legge 1497/39, ed ai sensi dell'art. 142, punto m) del D.Lgs. 42/2004.

Questa Direzione Regionale ha espresso parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04, con determinazione n. 23575/2008 del 12.03.2008, il quale stabilisce che:

- **L'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto le opere debbono essere progettate ed eseguite in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;**
- **Vengano salvaguardate le alberature esistenti;**
- **Le opere dovranno soddisfare e garantire le condizioni imposte dalla normativa relativa al superamento delle cosiddette barriere architettoniche.**

Il P.T.P.R., adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della Legge Regionale sul Paesaggio n. 24/98, e pubblicato in data 14.02.2008, ha confermato tale situazione vincolistica. Sull'area in questione risulta pertanto quanto segue (Tav. B):

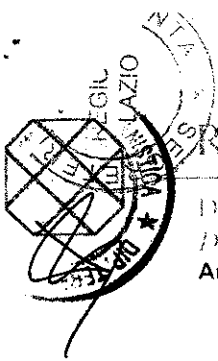
- Beni Tipizzati Puntuale testimonianza dei caratteri identitari, archeologici e storici, e relativa fascia di rispetto di 100m. (sigla identificativa tp058_1372 ed in minima parte la fascia di rispetto del bene identificato come tp058_1371), di cui all'art. 13, co. 3, lett. a L.R. 24/98;
- Un'area di interesse archeologico già individuata, Bene Lineare con relativa fascia di rispetto (sigla identificativa ml_0096), di cui all'art. 13, co. 3, lett. a L.R. 24/98.

La classificazione prevista (Tav. A) ai fini della tutela paesaggistica, risulta essere *Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione*, disciplinato dall'art. 28 delle NTA, ed in minima parte *Paesaggio naturale di Continuità* disciplinato dall'art. 23 delle NTA.

L'art. 63 delle N.T.A., Norma transitoria per le aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela consente varianti "...fatte salve le modalità di tutela delle aree tutelate per legge, soltanto nei casi in cui le stesse ricadano contemporaneamente:

- a) *in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, secondo le indicazioni e come definite e individuate ai sensi dell'art. 27 bis della LR 24/98 dalla ricognizione effettuata con la DGR n. 601 del 26.9.2006;*
- b) *nei seguenti Paesaggi del PTPR adottato: Paesaggio urbano e in evoluzione; Paesaggio agrario di continuità, agrario di valore, agrario di rilevante valore, o nel caso ricadano in altri paesaggi individuati dal PTPR esclusivamente se immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR."*

La Variante introdotta con il presente P.P. risulta pertanto per gli aspetti di natura paesaggistica ammissibile in relazione alla tutela esercitata.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, li

Nelle aree di interesse archeologico ogni modifica allo stato dei luoghi dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologica, per valutare la compatibilità degli interventi previsti con il contesto archeologico interessato. Si rammenta inoltre che i progetti esecutivi degli interventi previsti dal Piano Urbanistico così assentito, i quali ricadono nella zona sottoposta a vincolo di cui alla Legge 1497/39 saranno assoggettati alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del citato D.Lgs. 42/04.

Visto il parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e D.G.R. 2649/99 (ex art. 13 L.64/74), rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione civile-Area Difesa del Suolo, con determinazione n. 21422 del 07.07.2008;

Visto il parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04, rilasciato dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica-Area Urbanistica e Beni paesaggistici Roma e Provincia, con determinazione n. 23575/2008 del 12.03.2008;

Visto il parere favorevole con prescrizioni rilasciato dall'Azienda ASL ROMA G-Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene Sanità Pubblica, con determinazione n. 260/B1 del 18.01.2008;

Vista il parere usi civici sulla Variante Generale al P.R.G., ai sensi della L.R. 59/95, rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura, con determinazione n. 11114/D3/06 del 06.02.2003;

Vista l'attestazione comunale, ai sensi della L.R. 59/95, a firma del Responsabile dei Servizi Tecnici, del 16.07.2008, con la quale si certifica che le particelle interessate dal Piano, sulla base delle istruttorie effettuate dal Perito demaniale, non sono gravate da Uso Civico.

Tutto ciò premesso e considerato, preso atto che il Piano Particolareggiato è stato redatto in maniera corretta dal punto di vista urbanistico, che paesaggistico, ritenendo non sussistano motivi ostativi all'approvazione del P.P.E. in oggetto, questa Direzione è del

PARERE

Che il Piano Particolareggiato di Attuazione per la realizzazione dei parametri urbanistici previsti per la sottozona C1 in località *Colle Noce-Palazzola*, in variante al P.R.G. vigente, adottato dall'Amministrazione Comunale di Zagarolo con deliberazione di C.C. n. 46 del 20.12.2007, sia meritevole di approvazione con le osservazioni riportate nella presente relazione.

Il Dirigente dell'Area
Arch. *De Dominicis* GARINI



IL Direttore
Arch. *Daniela* LACOVONE

Pagina 7 di 7