



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/10/2009

=====

ADDI' 22/10/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	FARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIRBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DI LIEGRO - MANCINI - RODANO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 789

Oggetto:

Comune di Bracciano (Rm). Variante Generale al P.R.G. vigente. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 04.12.1999. Approvazione.



789

22 OTT. 2009

82

Oggetto: Comune di Bracciano (Rm).  
Variante Generale al P.R.G. vigente.  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 04.12.1999.  
**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
**VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;  
**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;  
**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;  
**VISTO** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;  
**VISTO** il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

**PREMESSO** che il Comune di Bracciano (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.L. n. 2390 del 12.05.1980;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 96 del 04.12.1999 con la quale il Comune di Bracciano (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;  
**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 144 osservazioni nei termini e n. 34 fuori detti termini, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 58 del 10.11.2000;  
**RILEVATO** che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 159/1 reso nella seduta del 26.03.2009, 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, le prescrizioni e gli stralci nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;  
**VISTA** la nota n. 63901 del 06.04.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Bracciano (Rm) copia del suddetto voto n. 159/1 del 2009 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 52 del 06.07.2009 con la quale il Comune di Bracciano (Rm) ha recepito interamente le modifiche apportate con il citato parere n. 159/1/2009 del C.R.p.T.;  
**VISTA** la nota n.115968 del 14.07.2005 e successiva nota n. 8303 del 19.01.2009 con le quali il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile -



789

22 OTT. 2009

Area 08 Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante Generale al P.R.G. del comune di Bracciano (Rm), con l'obbligo di attenersi alle prescrizioni, integralmente riportate nell'allegato A del presente provvedimento, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative;

**VISTA** la nota n. 163775/D3/06 del 24.11.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 – Servizio 1, ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento a condizione che:

1. *sia integralmente sostituito l'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione, allegate alla proposta di variante al P.R.G. con le norme integralmente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;*
2. *vengano stralciate dalla Variante al Piano le aree di demanio civico, siano esse della Università Agraria che del Comune, interessate da previsioni di carattere edificatorio, o per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";*
3. *che per i terreni di demanio collettivo, sia essi gestiti direttamente dal Comune o dalla Università Agraria di Bracciano, in possesso di occupatori, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, industriale, artigianale e servizi privati, potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 8 – comma 3 – della Legge regionale n. 6 del 27.01.2005. "Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 – comma 2 – della citata L.R. 6/2005;*
4. *il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n. 332, per i fondi di demanio civico della U.A. di Bracciano interessati a ZONA F1 E STRADA DI PROGETTO, come meglio in atti individuati, nonché al mutamento di destinazione d'uso delle terre demaniali amministrare direttamente dal Comune stesso, destinate a servizi pubblici e viabilità. In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.*
5. *Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nella variante al P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di alienazione, per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza;*



789 22 OTT. 2009 *BR*

VISTA la nota n. 3192 del 5.11.2007 con la quale l'Azienda USL Roma F - Dipartimento di Prevenzione - Area Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso parere igienico sanitario favorevole alla Variante di che trattatasi con le prescrizioni integralmente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la determinazione n. C0991 del 6.05.2008, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo ha autorizzato il Comune e l'Università Agraria di Bracciano (Rm) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata variante generale al P.R.G., a zone di interesse collettivo aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

- A) Università Agraria (superficie Ha.14.72.20)

Foglio 55, particella n. 11/parte di Ha. 12.20.00 con destinazione urbanistica "D2 - Insediamenti produttivi e fieristici" - Foglio 25, particelle nn. 635 - 636 - 637 di Ha. 0.70.20 con destinazione urbanistica "F1AC - Attrezzature comuni" - "F1P - Piazze e Parcheggi" - "F1V - Verde attrezzato" - Foglio 56, particella n. 1/parte di Ha. 1.82.00 con destinazione urbanistica "Strada di progetto"

- B) Comune (superficie HA. 39.37.07)

Foglio 42, particelle nn. 36 - 98 (ex 34/p) - 100 (ex 35/p) - 58 (ex 35/p) di Ha. 10.39.07 con destinazione urbanistica "F2 - Aree per servizi privati di uso pubblico" - Foglio 28, particelle nn. 1 - 2 - 29 - 69 - 70 di Ha. 28.98.00 con destinazione urbanistica "G4 - Attrezzature e Servizi Sportivi"

Per una superficie complessiva di Ha. 54.09.27.

I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione.

Qualora l'amministrazione comunale intenda procedere alla concessione ovvero alla alienazione delle aree in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n. 6 del 27.01.2005.

Per i terreni di demanio collettivo, sia essi gestiti da Comune o dalla Università Agraria di Bracciano, la previsione ad uso edificatorio di natura industriale o artigianale (Zona D1 di P.R.G.) potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all'art. 8 - comma 3 della L.R. n. 6 del 27.01.2005;

VISTA la nota n. 5896 datata 03.07.2008 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale, le cui segnalazioni sono in parte riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota del 19.02.2009 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area D2/2S/24 Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente, essendo il territorio Comunale di Bracciano interessato da zone SIC e ZPS, ha, in sede di esame della presente Variante Generale da parte del C.R.p.T., depositato la propria Relazione istruttoria di Valutazione di Incidenza contenente preclusioni e prescrizioni nella stessa riportate;



789

22 OTT. 2009

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 159/1 del 26.03.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in particolare tutte le prescrizioni rese dal medesimo Comitato Tecnico così come riportate all'interno del voto stesso;

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

**all'unanimità**

### DELIBERA

Per quanto riportato in premessa che si intende integralmente richiamato, è approvata la Variante Generale al P.R.G. vigente adottata dal Comune di Bracciano (Rm) con deliberazione consiliare n. 96 del. 04.12.1999, secondo i motivi, con le modifiche, le prescrizioni e gli stralci, contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 159/1 del 26.03.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati di cui alla D.C.C. n. 96 del. 04.12.1999:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1 a) Inquadramento territoriale - P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997; |                 |
| 1 b) Inquadramento territoriale - P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997; |                 |
| 1 c) Inquadramento territoriale - P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997; |                 |
| 2 a) Vincoli di valorizzazione ambientale                                    | scala 1:10.000; |
| 2 b) Vincoli di valorizzazione ambientale                                    | scala 1:10.000; |
| 3 a) Vincoli riguardanti l'attività edilizia                                 | scala 1:10.000; |
| 3 b) Vincoli riguardanti l'attività edilizia                                 | scala 1:10.000; |
| 4) Trasposizione del piano paesistico  | scala 1:10.000; |
| 5) Trasposizione del piano paesistico  | scala 1:10.000; |
| 6) Rappresentazione aerofotogrammetrico foglio 8                             | scala 1:2.000;  |
| 7) Rappresentazione aerofotogrammetrico foglio 9                             | scala 1:2.000;  |
| 8) Rappresentazione aerofotogrammetrico foglio 11                            | scala 1:2.000;  |
| 9) Trasposizione del vigente P.R.G. - tavola A                               | scala 1:2.000;  |
| 10) Trasposizione del vigente P.R.G. - tavola B                              | scala 1:2.000;  |
| 11) Trasposizione del vigente P.R.G. - tavola C                              | scala 1:2.000;  |
| 12) Trasposizione del vigente P.R.G. - tavola D                              | scala 1:2.000;  |
| 13) Trasposizione del vigente P.R.G. - tavola E                              | scala 1:2.000;  |
| 14) Trasposizione del vigente P.R.G. - tavola F                              | scala 1:2.000;  |
| 15) Trasposizione del vigente P.R.G. - tavola G                              | scala 1:2.000;  |
| 16) Trasposizione del vigente P.R.G. - tavola H                              | scala 1:2.000;  |



- |  |                 |
|--|-----------------|
| 17) Consistenza fondiaria unione catastale   | scala 1:25.000; |
| 18) Consistenza fondiaria  | scala 1:10.000; |
| 19) Consistenza fondiaria  | scala 1:10.000; |
| 20) Consistenza fondiaria centro urbano  | scala 1:2.000;  |
| 21) Aree di proprietà comunale   | scala 1:10.000; |
| 22) Aree di proprietà comunale   | scala 1:10.000; |
| 23) Aree di proprietà comunale centro urbano   | scala 1:2.000;  |
| 24) Zonizzazione - tavola A  | scala 1:2.000;  |
| 25) Zonizzazione - tavola B  | scala 1:2.000;  |
| 26) Zonizzazione - tavola C  | scala 1:2.000;  |
| 27) Zonizzazione - tavola D  | scala 1:2.000;  |
| 28) Zonizzazione - tavola E  | scala 1:2.000;  |
| 29) Zonizzazione - tavola F  | scala 1:2.000;  |
| 30) Zonizzazione - tavola G  | scala 1:2.000;  |
| 31) Zonizzazione - Vicarello   | scala 1:2.000;  |
| 32) Zonizzazione - Castel Giuliano   | scala 1:2.000;  |
| 33) Zonizzazione Territorio comunale (nord)  | scala 1:10.000; |
| 34) Zonizzazione Territorio comunale (centro)  | scala 1:10.000; |
| 35) Zonizzazione Territorio comunale (sud)   | scala 1:10.000; |
| 36) Viabilità territorio comunale (nord)   | scala 1:10.000; |
| 37) Viabilità territorio comunale (sud)  | scala 1:10.000; |
| 38) Relazione;   |                 |
| 39) Norme Tecniche di Attuazione;  |                 |
| Allegato n. 1 alla relazione - zone omogenee B - cubature - indici.  |                 |
| Allegato n. 2 alla relazione - pozzi e serbatoi di accumulo acque potabili.  |                 |
| Allegato n. 3 alla relazione - volumetrie P.R. G. vigente.   |                 |
| Allegato n. 4 alla relazione - tabulato con volumetrie A.  |                 |
| Allegato n. 4 alla relazione - tabulato con volumetrie B costituito da venti tavole<br>(Bracciano da Foglio 1 a Foglio 17, Castel Giuliano Foglio 1, Vicarello Fogli 1 e 2). |                 |
| Indagine vegetazionale.  |                 |
| Indagini geologiche e note illustrative della cartografia tematica   |                 |

e nella "Carta dell'uso del territorio con elementi di geomorfologia e di pericolosità ambientale" di cui ai pareri della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 08 Difesa del Suolo n.115968 del 14.07.2005 e successiva nota n. 8303 del 19.01.2009.

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 27 OTT. 2009





## ELABORATI TECNICI

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1 a) Inquadramento territoriale - P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997; |                 |
| 1 b) Inquadramento territoriale - P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997; |                 |
| 1 c) Inquadramento territoriale - P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997; |                 |
| 2 a) Vincoli di valorizzazione ambientale                                    | scala 1:10.000; |
| 2 b) Vincoli di valorizzazione ambientale                                    | scala 1:10.000; |
| 3 a) Vincoli riguardanti l'attività edilizia                                 | scala 1:10.000; |
| 3 b) Vincoli riguardanti l'attività edilizia                                 | scala 1:10.000; |
| 4) Trasposizione del piano paesistico  | scala 1:10.000; |
| 5) Trasposizione del piano paesistico  | scala 1:10.000; |
| 6) Rappresentazione aerofotogrammetrico<br>foglio n. 8                       | scala 1:2.000;  |
| 7) Rappresentazione aerofotogrammetrico<br>foglio n. 9                       | scala 1:2.000;  |
| 8) Rappresentazione aerofotogrammetrico<br>foglio n. 11                      | scala 1:2.000;  |
| 9) Trasposizione del P.R.G. - tavola A                                       | scala 1:2.000;  |
| 10) Trasposizione del P.R.G. - tavola B                                      | scala 1:2.000;  |
| 11) Trasposizione del P.R.G. - tavola C                                      | scala 1:2.000;  |
| 12) Trasposizione del P.R.G. - tavola D                                      | scala 1:2.000;  |
| 13) Trasposizione del P.R.G. - tavola E                                      | scala 1:2.000;  |
| 14) Trasposizione del P.R.G. - tavola F                                      | scala 1:2.000;  |
| 15) Trasposizione del P.R.G. - tavola G                                      | scala 1:2.000;  |
| 16) Trasposizione del P.R.G. - tavola H                                      | scala 1:2.000;  |
| 17) Consistenza fondiaria unione catastale                                   | scala 1:25.000; |
| 18) Consistenza fondiaria  | scala 1:10.000; |
| 19) Consistenza fondiaria  | scala 1:10.000; |
| 20) Consistenza fondiaria centro urbano                                      | scala 1:2.000;  |
| 21) Aree di proprietà comunale   | scala 1:10.000; |
| 22) Aree di proprietà comunale   | scala 1:10.000; |
| 23) Aree di proprietà comunale centro urbano                                 | scala 1:2.000;  |
| 24) Zonizzazione - tavola A  | scala 1:2.000;  |
| 25) Zonizzazione - tavola B  | scala 1:2.000;  |
| 26) Zonizzazione - tavola C  | scala 1:2.000;  |
| 27) Zonizzazione - tavola D  | scala 1:2.000;  |
| 28) Zonizzazione - tavola E  | scala 1:2.000;  |
| 29) Zonizzazione - tavola F  | scala 1:2.000;  |
| 30) Zonizzazione - tavola G  | scala 1:2.000;  |
| 31) Zonizzazione - Vicarello   | scala 1:2.000;  |
| 32) Zonizzazione - Castel Giuliano   | scala 1:2.000;  |



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 33) Zonizzazione Territorio comunale (nord)   | scala 1:10.000; |
| 34) Zonizzazione Territorio comunale (centro) | scala 1:10.000; |
| 35) Zonizzazione Territorio comunale (sud)    | scala 1:10.000; |
| 36) Viabilità territorio comunale (nord)      | scala 1:10.000; |
| 37) Viabilità territorio comunale (sud)       | scala 1:10.000; |

38) Relazione;

39) Norme Tecniche di Attuazione;

Allegato n. 1 alla relazione - zone omogenee B - cubature - indici.

Allegato n. 2 alla relazione - pozzi e serbatoi di accumulo acque potabile.

Allegato n. 3 alla relazione - volumetrie P.R. G. vigente.

Allegato n. 4 alla relazione - tabulato con volumetrie (A e B).

Relazione generale sull'indagine vegetazionale;

Relazione sulle indagini geologiche e note illustrative della cartografia tematica.

## ELABORATI ALLEGATI ALLA DELIBERA DI CONTRODEDUZIONE

*Dare atto che con alle controdeduzioni di cui all'allegato "A" è altresì annessa la seguente ulteriore documentazione, che costituisce parte integrante della deliberazione:*

- 1) - *Elenco allegato "B" - Elenco delle osservazioni in ordine progressivo*
- 2) - *Elenco allegato "C" - Elenco delle osservazioni presentate oltre il termine del 23.02.2000*
- 3) - *Elenco allegato "D" - Elenco delle osservazioni accoglibili*
- 4) - *Elenco allegato "E" - Elenco delle osservazioni parzialmente accoglibili*
- 5) - *Elenco allegato "F" - Elenco delle osservazioni non accoglibili*
- 6) - *Elenco allegato "G" - Elenco delle osservazioni suddivise per tavole di zonizzazione*
- 7) - *Elenco allegato "H" - Elenco delle osservazioni non pertinenti*
- 8) - *Elenco allegato "I" - Elenco delle osservazioni in ordine alfabetico.*

## CONSIDERATO

PARERI ACQUISITI:

### USI CIVICI

L'Assessorato Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area 06 - Servizio I, avendo rilevato dall' Analisi del Territorio, approvata dal Consiglio comunale di Bracciano con delibera n.63 del 20.12.2001, che alcune aree, interessate dalla Variante nella risultano appartenere al demanio civico, sia del Comune che della locale Università Agraria, ha espresso, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 03.01.1986, modificata dall'art. 7 della L.R. n. 59 del 19.12.1995, il proprio parere favorevole alla



# REGIONE LAZIO

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



Variante al PRG con nota prot n.163775 del 24.11.2006, condizionandolo tra l'altro alle seguenti prescrizioni:

- Venga sostituito integralmente l'art. 81 delle NT A con le norme nello stesso parere riportate;
- Che il Comune ottenga prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale di approvazione della Variante, le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art.12 della L.n.1766 del 16.06.27, ed art. 41 del R.D. n.332 del 26.02.28, sia per i fondi di demanio civico della U.A. di Bracciano che delle terre demaniali amministrare dal Comune.

In relazione a tale ultima prescrizione si è rilevato che con Determina n. C0991 in data 6.05.2008, a firma del Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale della Direzione Regionale Agricoltura, venivano autorizzati sia il Comune che l'Università al mutamento di destinazione d'uso limitatamente alle sole aree, individuate catastalmente, previste nella adottata Variante a zone di interesse collettivo aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse.

Nella suddetta Determina risulta ulteriormente specificato che la previsione ad uso edificatorio di natura industriale ed artigianale ( Zona DI di PRG) relativa ai terreni di demanio collettivo, sia gestiti dal Comune o dall'Università Agraria, potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all'art.8 - comma 3 della L.R. n.6 del 27.01.2005.

## **ART. 89 DEL DPR N. 380 DEL 6.06.2001**

Ai sensi dell'art 89 del DPR n.380, ex art. 13 della L.64174 e della D.G.R. 2649/99, il Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 08 Difesa del Suolo, con nota prot. 115968 Fascicolo 2446/2A/08 del 14.07.2005, ha formulato il proprio parere favorevole alle previsioni urbanistiche relative alla Variante Generale al PRG, condizionandolo comunque all'obbligo di attenersi a specifiche e dettagliate prescrizioni, mentre ha espresso parere negativo alle destinazioni d'uso indicate nella Variante nella Tav. 35 - Zonizzazione Territorio comunale Sud - ad eccezione di quelle ricadenti nella Tav.32 ( Castel Giuliano) ed in parte in quelle ricadenti nella Tav. 30 (G), in quanto non ritenute congruenti con le attuali destinazioni dell'area interessata da nuove opere di rilevante impatto ambientale (apertura di nuove cave e di impianti per il recupero e stoccaggio R.S.U.).

A seguito delle osservazioni formulate dal Comune di Bracciano con nota prot. 3957 del 20.09.2007, con la quale si chiedeva di rivedere le valutazioni espresse in merito alla zona interessata dal suddetto parere negativo, che avrebbe comportato la preclusione alla realizzazione di attività, sia artigianali che destinate a servizi privati di uso pubblico, di grande interesse intercomunale, il Dipartimento Territorio - Area Difesa del Suolo -, acquisita la richiesta documentazione integrativa costituita da nuovi elaborati progettuali finalizzati all'approfondimento dello studio geologico e vegetazionale relativamente alle aree interessate, riformulava il parere geomorfologico con nota prot. 8303 del 19.01.2009, ritenendo idonee le destinazioni urbanistiche previste nella Tav. n.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

35 “ Zonizzazione Territorio Comunale Sud”, condizionato a prescrizioni tecniche da inserire nelle NTA della Variante.

## **PARERE IGIENICO SANITARIO**

L'Azienda USL Roma F, Dipartimento di Prevenzione, Area Igiene e Sanità Pubblica, in data 5.11.2007 con nota prot. 3192/3.7 ha espresso il proprio parere igienico sanitario favorevole con le seguenti prescrizioni :

- Prevedere per i cimiteri la zona di rispetto prevista dall'art.338 del testo unico delle Leggi sanitarie approvato con RD 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni.
- Si rappresenta il dettato della legge 447/95 e della relativa L.R. n.18 inerente la classificazione del territorio comunale in zone acustiche ed il coordinamento degli strumenti urbanistici con le determinazioni assunte a seguito della classificazione.

In merito alle dettate prescrizioni si osserva:

La zona di rispetto del cimitero risulta ricondotta d'ufficio a m 200, come prescritto dalla normativa vigente, sia con riferimento al cimitero del centro urbano che della frazione di Castel Giuliano;

L'art. 77 delle NTA della presente Variante, prende atto della suddivisione del territorio comunale in tre zone omogenee oltre ad una fascia di rispetto e recupero contenuta entro la zona acusticamente meno tutelata, quella con limiti assoluti più elevati, prescrivendo che tale ultima fascia dovrà essere sottoposta ad interventi ed opere finalizzate all'abbattimento di livelli acustici rilevati, interventi da prevedere in sede di redazione dei singoli piani urbanistici attuativi.

La suddetta prevista zonizzazione dovrà costituire un riferimento da seguire e potrà essere assunta come documento di orientamento per la successiva redazione del piano acustico.

## **PARERE SOPRINTENDENZA ETRURIA MERIDIONALE**

La Soprintendenza Etruria Meridionale con nota del 3.07.2008 non ha espresso uno specifico parere in merito alla Variante essendosi limitata a segnalare la valenza archeologica che rivestono diverse parti del territorio comunale, in quanto interessate da accertate o presunte preesistenze antiche da salvaguardare, quali in particolare Vigna Grande, Pisciarelli, San Celso, la fascia del lungolago, Vicarello, Castel Giuliano, prescrivendo in generale l'opportunità di definire di concerto con il Comune la rappresentazione cartografica delle preesistenze e ribadendo comunque la necessità di effettuare prima di ogni trasformazione edilizia sondaggi di scavo in via preliminare.

Si deve rilevare che quanto rappresentato dalla Soprintendenza risulta definito nel PTPR dove nella Tav. B risultano rappresentate ed individuate le varie aree di interesse archeologico ricadenti nel territorio comunale così come qualificate e definite nell'art.



41 delle NTA del suddetto Piano, articolo in cui risultano inoltre esplicitate le specifiche misure di tutela e salvaguardia con la prescrizione dell'acquisizione del preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica anche in ottemperanza delle disposizioni di cui agli articoli 152 comma 2 e 154 comma 3 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

### **VALUTAZIONE D'INCIDENZA per zone SIC e ZPS**

Essendo il territorio comunale interessato da zone SIC e ZPS risulta acquisita, in sede di esame della Variante nella seduta del Comitato tenutasi in data 19.02.09, la Valutazione di Incidenza di competenza della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

Tutte le preclusioni e le prescrizioni, dettate per le trasformazioni delle aree interessate dalle zone SIC e ZPS, così come riportate nella relazione tecnica istruttoria di Valutazione di Incidenza, che tra l'altro risultano coincidere con le modifiche alle zonizzazioni e con le preclusioni all'edificabilità formulate nella presente istruttoria, dovranno essere scrupolosamente rispettate dal Comune.

In particolare nelle conclusioni viene ribadito :

1. la proposta Variante Generale al PRG di Bracciano deve recepire i divieti formulati ovvero il mutamento di destinazione urbanistica, ove proposto;
2. Tutti i Piani Attuativi previsti come strumento applicativo della Variante generale al PRG devono effettuare la procedura di Valutazione d'Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/1997;
3. Tutti i singoli interventi di realizzazione diretta ( ad esempio il completamento e/o l'ampliamento di strade esistenti, la realizzazione di nuove strade, di parcheggi), devono effettuare la procedura di Valutazione d'Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/1997;

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il territorio del Comune di BRACCIANO si sviluppa su di una superficie di circa 140 chilometri quadrati (14.000 Ha), risulta disposto a raggiera nella parte nord-ovest della conca dell'omonimo lago di Bracciano e confina:

- a Nord : con i Comuni della Provincia di Viterbo : Oriolo Romano, Bassano di Sutri, Sutri;
- a Est : con i Comuni di Trevignano e di Anguillara;
- a Sud : con i Comuni di Anguillara e Cerveteri;
- ad Ovest: con i Comuni di Cerveteri, Tolfa, Manziana.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Il centro urbano di Bracciano, che dista da Roma circa 38 Km, sorge su di una collina posta ad una altitudine di circa 300 ml sul livello del mare.

L'area del lago di Bracciano, inserita nella regione Tolfetana e Sabatina, risulta interessata nella sua vasta superficie, da oltre 4.200 Ha di bosco, 3.000 Ha di seminativo, 2.500 Ha di prati a pascolo, oltre a 500 Ha di legnose agrarie.

La restante parte del territorio risulta costituita da aree a vegetazione lacustre, da incolti, verde urbano, giardini privati.

Le aree edificabili, comprendenti la città consolidata ed i nuovi ampliamenti considerati a regime, impegnano una porzione del territorio inferiore al 10% del territorio.

Il lago di Bracciano costituisce da epoca remota una riserva di acqua potabile per Roma.

Nel territorio comunale sono dislocate, distanti dal centro urbano, cinque frazioni, di cui 4 : Castel Giuliano, Sambuco, Vicarello, Pisciarelli, frazioni che hanno costituito fin dai tempi remoti della storia etrusca, romana e medioevale, poli di riferimento e di aggregazione, legati allo sfruttamento delle risorse naturali, al commercio, alle relazioni di scambio, che hanno contribuito alla tutela e salvaguardia del vasto territorio, mentre Vigna di Valle deve la sua origine e la successiva espansione a fenomeni infrastrutturali.

## VINCOLI TUTELA PAESISTICA

Il Comune di BRACCIANO ricade nel PTP-Ambito Territoriale n.3- Laghi di Bracciano e Vico, adottato con D.G.R. n. 2270 del 28.04.1987, definitivamente approvato con L.R. n. 24 del 06.07.1998 e pubblicato sul S.O. n.1 del BUR Lazio n.21 del 30.7.98 e per il quale risulta approvato il testo coordinato delle NTA con D.G.R. n. 4473 del 30.07.1999, pubblicato sul S.O. n.5 del B.U.R Lazio n. 29 del 20.10.1999, testo che disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

Recentemente risulta adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale ( P.T.P.R.) con D.G.R. n.556 del 25.07.2007 pubblicata nel S.O n.14 del B.U.R. Lazio n. 6 del 14.02.2008, le cui disposizioni, ai fini della verifica della assentibilità di interventi interessati da beni paesaggistici, si applicano in salvaguardia dalla suddetta data di adozione.

Il territorio comunale, come meglio riscontrabile nella Tav. B del suddetto P.T.P.R., è parzialmente interessato da vincoli paesaggistici specifici, emanati ai sensi della legge 1497/39

( Protezione bellezze naturali) e della L. n.394/91 ( legge quadro sulle aree protette) di seguito riportati:

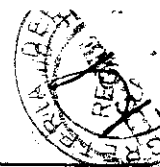
- D.M. 23.10.1960 " Conca del Lago di Bracciano e Martignano";



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



- D.M. 22.05.1985 "Conca del Lago di Bracciano e Martignano";
- Parco Naturale Regionale istituito con L.R. n.36 del 25.11.1999 "Complesso Lacuale Bracciano Martignano".
- R.D. 3267/1923 idrogeologico – forestale;
- Art. 142 del T.U. D.Lgs. 42/2004 (già art. 1 della Legge 431/85) punti:
  - b) Fascia dei 300 ml dalla battigia del lago;
  - c) I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.....;
  - h) le aree assegnate all'università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR n.448/76;
  - m) zone di interesse archeologico.

Il territorio comunale risulta interessato da zone SIC e ZPS per le quali risulta acquisita, la Valutazione di Incidenza di competenza della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

## **INDIRIZZO PROGETTUALE**

Il vigente P.R.G. del Comune di BRACCIANO risulta approvato con Delibera della Giunta Regionale. n. 2390 del 12.05.1980.

La presente Variante Generale, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 04.12.1999, preso atto che la trasformazione del territorio è stata poco controllata e soprattutto priva di pianificazione e gestione da parte della mano pubblica, partendo dalla realtà attuale di Bracciano, intende creare i presupposti per una sua trasformazione qualitativa potenziando servizi ed infrastrutture.

In particolare il nuovo PRG intende rapportarsi con le scelte generali di una pianificazione territoriale che individua per l'area metropolitana di Roma un modello di assetto policentrico e polifunzionale.

Un modello in cui Bracciano potrà assumere il ruolo di una delle centralità dell'area metropolitana romana da rafforzare e valorizzare intervenendo sia con il potenziamento e la razionalizzazione della mobilità pubblica e privata, che con una strategia incentrata sulla valorizzazione e la tutela delle notevoli risorse culturali ed ambientali del proprio territorio.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Il riassetto della mobilità deve prevedere il potenziamento sia della S.S. 493 Braccianese Claudia sia della ferrovia Viterbo Roma da rendere facilmente utilizzabile dai residenti pendolari con la realizzazione di ampie superfici a parcheggio limitrofe alle stazioni.

La valorizzazione e la tutela delle risorse del territorio è ipotizzato che avvenga: *“attraverso una forte integrazione funzionale tra ambiente, turismo, agricoltura, agriturismo, servizi alle persone e alle imprese artigianali e piccola industria, sport (che può essere salutismo e fitness), ed attività per il tempo libero”*.

L'intendimento del Piano è quello di creare servizi ed infrastrutture che determinino i presupposti per lo sviluppo di un turismo ad alto valore aggiunto con un numero di occupati stabili consistente.

A tale scopo si è colta l'esigenza urbanistica volta al recupero ed alla valorizzazione delle specificità di ognuna delle cinque frazioni (Vicarello, Pisciarelli, Sambuco, Vigna di Valle, Castel Giuliano), dislocate in varie parti del territorio comunale, anche distanti dal centro urbano, così da rafforzare le loro connotazioni.

## SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Nel quadro generale della viabilità il Piano prevede la realizzazione di una circonvallazione che, passando all'esterno dell'abitato consolidato e delle previste nuove espansioni, scarichi il traffico proveniente dal Viterbese e da Manziana verso Roma, consentendo di trasformare l'attuale tracciato della Braccianese, interno all'abitato, in un asse attrezzato su cui collocare una serie di funzioni di livello urbano che possano divenire poli qualificanti di attrazione.

Altro aspetto preso in considerazione è quello di ricucire le parti del centro della città e delle sue espansioni, in atto e previste, oggi separate fisicamente dal tracciato della ferrovia, prevedendo la realizzazione di ulteriori sottopassi e attraversamenti.

Al fine di favorire e potenziare l'interscambio gomma rotaia, che costituisce l'unica valida alternativa all'auspicato collegamento con Roma, la Variante prevede un potenziamento delle aree a parcheggio in prossimità delle stazioni ferroviarie.

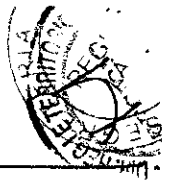
Ulteriore miglioramento alla viabilità, per consentire di raggiungere Roma in tempi brevi, è previsto mediante la realizzazione di un collegamento più diretto della Braccianese alla Cassia Bis in alternativa all'attuale strada che interessa l'attraversamento dell'abitato di Cesano.

In merito alla prevista realizzazione della circonvallazione si ritiene che la stessa non costituisca di fatto una valida viabilità alternativa alla via Claudia, in quanto il tracciato della stessa, che in molti tratti risulta un semplice e non definito potenziamento della



# REGIONE LAZIO

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



viabilità esistente, non consente un corretto e scorrevole deflusso del traffico veicolare, che si ha intenzione di convogliarvi, essendo lo stesso impedito, oltre che dagli innumerevoli accessi carrabili alle singole proprietà private, anche dalla interferenza dovuta all'attraversamento di numerose strade locali esistenti, attraversamenti per i quali non risultano tra l'altro previsti appositi e funzionali svincoli.

Si deve altresì rilevare che alcuni tratti dei nuovi tracciati previsti apportano notevoli alterazioni e significative variazioni alla morfologia del territorio, come anche evidenziato nel citato parere reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, inoltre il tratto terminale posto a Nord in collegamento con la strada statale Claudia Braccianese, risulta ricadere in zona di protezione speciale (ZPS).

Per quanto sopra si prescrive la soppressione della prevista nuova viabilità della richiamata circonvallazione con la conseguente riclassificazione delle aree dalla stessa interessate a zona agricola, sottozona E1 o E4, in analogia alla zonizzazione prevista per le aree limitrofe.

In merito al nuovo tratto di viabilità alternativa a quella esistente in località Vicarello ( Tav.35 ), prevista al fine di evitare l'attuale attraversamento del nucleo di fabbricati di valenza storica, in considerazione del notevole impatto ambientale che verrebbe a crearsi con la prevista realizzazione in un'area assoggettata ad un insieme di vincoli, sia di natura paesaggistica che archeologica, si prescrive che tale tratto di nuova viabilità venga eliminato ed in sostituzione venga studiato un progetto, con la procedura di variante al PRG, che preveda una limitata viabilità posta a monte in posizione limitrofa ai fabbricati esistenti, la cui soluzione progettuale ed eventuale successiva esecuzione acquisisca preventivamente tutti i prescritti pareri degli Enti competenti.

L'area della viabilità soppressa dovrà di conseguenza assumere la classificazione della limitrofa sottozona agricola vincolata.

## **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Dai dati riportati nella Relazione alla Variante in esame, integrati da ulteriori dati richiesti e forniti dal Comune, si desumono parametri utili ad un corretto inquadramento urbanistico dello stato di fatto.

## **POPOLAZIONE RESIDENTE**

Popolazione desunta dai dati ISTAT del 1971 abitanti n. 9.449;  
Popolazione desunta dai dati ISTAT del 1991 pari ad abitanti n. 11.160;  
Popolazione registrata all'Anagrafe al 1999 pari ad abitanti n. 13.602;  
Popolazione desunta dai dati ISTAT del 2001 pari ad abitanti n. 13.710;  
Popolazione registrata all'anagrafe al 2005 pari ad abitanti n. 16.039;  
Popolazione registrata all'anagrafe al 2006 pari ad abitanti n. 16.635;  
Popolazione registrata all'anagrafe al 2007 pari ad abitanti n. 17.500.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Pertanto risulta desumibile una percentuale media di incremento di circa il 10% nell'arco decennale dal 1971 al 1991 e successivamente una percentuale media annua del 25%, percentuale che supera il 35% nel periodo dal 2001 alla data del dicembre 2007, secondo il dato anagrafico fornito in sede di istruttoria dal Comune, che definisce una popolazione residente al 2008 pari a n.17.800 abitanti residenti.

## **PATRIMONIO EDILIZIO**

Il patrimonio edilizio complessivamente censito, secondo i dati riferiti al censimento del 1991 riportati nella Relazione della Variante, risulta pari a 4.943 abitazioni per un totale di n. 19.957 stanze, delle quali solo 3.832 abitazioni, per 16.008 stanze, risultano occupate. Con riferimento a quanto sopra evidenziato con riferimento alle abitazioni occupate, la cui superficie media risulta indicata pari a mq 91,5, si ricavano i seguenti dati:

- numero di 4 vani/alloggio ( 16.008 vani / 3.832 alloggi) ;
- vani / ab. = 1,43 ( 16.008 vani / 11.160 abitanti);
- mq / ab. = 31,41( mq alloggio 91,5 x 3.832 alloggi occupati / 11.160 abitanti);
- mc / ab. = 100,51 ( mq/ abitante 31,41 x m 3.20) > di mc 80/ab del DM/68.

## **FABBISOGNO ABITATIVO**

Il calcolo del fabbisogno abitativo nell'arco decennale con riferimento all'anno 2006, risulta eseguito, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 72/75, tenendo conto della componente relativa ad un incremento demografico contenuto nel 30% della popolazione residente, seppure la riscontrata dinamica demografica dal 2003 al 2006, risulti superare tale valore percentuale.

In relazione all'incremento demografico, determinato pari a 4.990 abitanti (16.635 x 30%), diversamente da altre ipotesi di calcolo e di valutazione ulteriormente riportate nella relazione della Variante, viene determinata una popolazione complessiva pari a circa 20.000/ 21.000 abitanti, con riferimento ad una proiezione decennale per l'attuazione delle previsioni edificatorie della Variante stessa. Tale previsione assume come riferimento temporale la data della approvazione della presente Variante. La conferma della previsione di incremento demografico, come sopra stimata, trova riscontro dai più recenti dati anagrafici forniti dal Comune che registrano al 2008 una popolazione residente che supera i 17.800 abitanti.

## **POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLA VARIANTE**

La complessiva potenzialità edificatoria risulta definita nelle varie zone territoriali di completamento B e di nuova espansione C previste nella Variante in esame, riportata



# REGIONE LAZIO

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



nella Tabella n.1 a pagina 43 della Relazione Tecnica, in cui si prevede una cubatura complessiva realizzabile (VR) sulle aree ricadenti in tali zone pari a complessivi mc 290.725.

Dalla suddetta cubatura, determinata depurando dalla cubatura potenziale (VP) delle singole sottozone B e C la cubatura esistente (VC), si è determinato, applicando il parametro di 120 mc/ab., un numero di abitanti pari a 2.422 che rappresenterebbe l'incremento di abitanti alla completa attuazione delle aree edificabili ricadenti nelle suddette sottozone previste nella Variante.

Ritenuto inattendibile ed errato tale limitato incremento di abitanti previsto, che non trova riscontro con l'effettivo notevole incremento demografico verificatosi dalla data di adozione della Variante ad oggi, si è provveduto a richiedere ed acquisire dal Comune ulteriori dati e riscontri tecnici con particolare riferimento alle sottozone C1 (aree già sottoposte a pianificazione attuativa).

Da tali dati si è potuto rilevare che erroneamente risulta indicata come esistente, e quindi realizzata completamente, tutta la cubatura potenziale dei vari PdL approvati e convenzionati, mentre di fatto alla data di adozione della Variante in esame, non si era generata nei vari comprensori interessati dai PdL la completa realizzazione di un edificio ultimato ed agibile così da comportare il conseguente insediamento di abitanti.

Nella allegata tabella, aggiornata con riferimento alle modifiche introdotte d'ufficio a seguito dell'esame delle varie zonizzazioni previste nella Variante, così da rendere compatibili gli interventi previsti sia sotto l'aspetto urbanistico che paesaggistico, viene più correttamente ridefinita la potenzialità edificatoria relativa alla Variante Generale al PRG.

In particolare le modifiche d'ufficio riguardano, come di seguito viene puntualmente esplicitato, sia la corretta definizione dei dati aggiornati riferiti alle sottozone C1, sia la riconduzione delle sottozone B4, parte in zona E agricola e parte in sottozona C2, che le modifiche conseguenti all'incremento determinato dalle osservazioni accolte.

Nella suddetta tabella risultano inoltre riportate le detrazioni delle superfici territoriali determinate dalla Valutazione d'Incidenza.

Da tale tabella pertanto si desume che la potenzialità edificatoria complessiva delle aree edificabili ricadenti nelle varie zone omogenee B e C della Variante assommano a complessivi mc 471.404, pertanto attribuendo a tale cubatura il parametro di 100 mc/ab, definito dal DM del 2.04.68, si ricava la conseguente previsione di un incremento di abitanti pari a n. 4.714..

Tale incremento risulta compatibile con il fabbisogno abitativo complessivo in precedenza stimato pari a 4.990 abitanti.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

**TABELLA DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE  
EDIFICABILI PREVISTE NELLA VARIANTE GENERALE AL PRG.**

Sottozone Variante PRG	Superficie Territoriale mq	Cubatura Esistente Mc (VC)	Cubatura Potenziale Mc (VP)	Cubatura Realizzabile Mc (VR) = VP - VC	Previsti Rapp.100 mc/ab
A1 - A2	-	-	-	-	-
B1 Saturata	-	-	-	-	-
B2 It = 0.80 mc/mq	8.750	-	7.000	7.000	70
B3 It = 0,5 mc/mq	370.00	150.000	185.000	35.000	350
B4 It = 0.15 mc/mq	1.776.655	<del>227.260</del>	266.498	<del>39.238</del>	392
C1 Pianif. Attuativa	1.351.989	146.680	368.280	221.600	2.216
C2 It = 0,15 mc/mq	1.168.997	65.043	175.349		
Ex B4 a C2	368.275	91.428	55.240		
Ex B3 a C2	145.129	72.301	21.768	23.588	236
Totale	1.682.401	228.772	252.360		
recupero VR da B4 a E1/E4	1.408.380	91.140	211.257	120.117	1201
C3 It = 0.3 mc/mq	277.405-				
Da C3 a E1/E4	103.624	5.000	52.134	52.134	521
restano	173.781				
Incremento previsto dalla Variante				459.404	4.594
Incremento relativo					



accoglimento osservazioni				12.000	120
Abitanti complessivi in incremento				471.404	4.714

Dai dati sopra riportati si può pertanto stimare che in un arco decennale il numero di abitanti derivante dalle previsioni di edificabilità definite dalla Variante, anche in considerazione dei dati di progressivo incremento della popolazione, possa essere valutato pari a circa **21.000** abitanti, tra residenti effettivamente iscritti all'anagrafe e residenti di fatto, in relazione ai quali dovranno essere verificate le aree da destinare a standard.

### VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Le aree complessive destinate a standard risultano pari a mq. 1.176.000, superficie rideterminata a seguito della eliminazione della superficie di mq 230.400 di Verde pubblico in prossimità della zona Fieristica D2 in loc. Vigna di Valle, avvenuta in sede di delibera di controdeduzione alle osservazioni.

Le diverse superfici destinate alle specifiche aree destinate a standard ed i rispettivi rapporti mq/ab risultano ripartiti come di seguito indicato con riferimento agli ipotizzati 21.000 abitanti:

- Aree a Verde Pubblico (F1V):
- Mq **700.189** pari a mq/ab 33,34 > 9,00 mq/ab di norma;
  
- Aree per Parcheggi ( F1P):
- Mq 81.411 pari a 3,87 mq/ab > 2,50 mq/ab di norma.
  
- Aree per Servizi Collettivi (F1AC):
- Mq 264.595 pari a 12,59 mq/ab > 2,00 mq/ab di norma;
  
- Aree per Istruzione (F1S)
- Mq 82.974 (\*) pari a 3,95(\*) mq/ab < 4,50 mq/ab di norma;

(\*) L'Amministrazione comunale, successivamente alla seduta del Comitato del 19.02.09, ha comunicato di aver adottato una Variante al PRG per la realizzazione di



# REGIONE LAZIO

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

una scuola Elementare in località "Il Pero" che ricade su di un'area della superficie pari a Mq 25.023. Pertanto il dato dello standard relativo all'edilizia scolastica viene come di seguito modificato e di conseguenza eliminata la riscontrata carenza:

- Aree per Istruzione (FIS)

Mq 107.997( 82.974 + 25.023) pari a 5,14 mq/ab > mq/ab < 4,50 mq/ab di norma;

La suddetta superficie di mq 1.154.147, rapportata a n. 21.000 abitanti complessivi previsti, determina un rapporto pari a circa mq/ab 54,96.

Tale maggiore rapporto, che rispetto al minimo definito nel DM 2.04.68 pari a 18 mq/ab potrebbe apparire eccessivo, trova giustificazione se si considera che una parte consistente delle aree destinate a servizi pubblici dalla Variante in esame sono già state acquisite ed allo scopo specifico utilizzate, ( Ospedale, Edilizia Scolastica, Campi Sportivi, Verde e Servizi ceduti o da cedere relativi ai PdL in attuazione).

Si deve inoltre ritenere corretto aver relazionato le aree a standard ed in particolare la superficie destinata a Verde Pubblico, anche ai numerosi ulteriori abitanti non residenti e stagionali, come si riscontra, data la maggiore evidenza, per la vasta e strategica area individuata alle pendici del Castello e del nucleo originario del Centro Storico, che costituirà un elemento fondamentale di riqualificazione e valorizzazione ambientale con la realizzazione di un parco attrezzato con percorsi pedonali che dal Borgo scendono verso il lago offrendo la visione di un suggestivo ed unico panorama.

## **AREE DA DESTINARE AD EDILIZIA PUBBLICA**

Il Comune dovrà provvedere a redigere Piani di Zona per le aree da destinare ad interventi di edilizia pubblica da individuare nelle zone edificabili B3, C2, C3, aree che si ricorda dovranno essere individuate con apposito programma nel rapporto minimo del 40% e massimo del 70% del fabbisogno abitativo complessivo previsto nella Variante.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Nel riscontrare che le stesse appaiono nel complesso sufficientemente chiare si ritiene comunque che debbano essere in generale aggiornate e modificate con riferimento alle norme, disposizioni, classificazioni e procedure previste e prescritte dal Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR n. 380 del 6 giugno 2001, come da ultimo modificato dal D.lgs n. 301 del 27.12.2002, inoltre dovranno apportarsi le seguenti particolari modifiche:



- Art. 6 , comma 12):al primo capoverso sostituire in luogo dei 120 mc , quale volume da attribuire ad abitante , 100 mc/ab di cui 80 mc per la residenza, come previsto dal DM 1444/68, al terzo capoverso eliminare " ...o seminterrati solo quando emergenti dal piano di campagna per più di ml. 1;

Si prescrive inoltre che all'art. 6 sia inserito il seguente ulteriore parametro:

- "Indice di permeabilità" (IP) che esprime il rapporto minimo ammissibile tra la superficie fondiaria e la superficie conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque meteoriche da attuarsi nell'ambito delle varie sottozone oggetto di trasformazione edilizia con particolare riferimento alle sottozone "B" e "C".

In relazione alle prescrizioni riportate nei pareri espressi dai Dipartimenti Regionali competenti le NTA dovranno essere integrate come di seguito:

- Art. 81 : sostituire integralmente con le norme riportate nel parere espresso ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 03.01.1986, modificata dall'art. 7 della L.R. n. 59 del 19.12.1995, dall'Assessorato Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area 06 - Servizio 1, con nota prot n.163775 del 24.11.2006 , così come di seguito riportato:

### **AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATA DA USI CIVICI**

*"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti al/e presenti norme":*

- a) "le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti";*
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";*
- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27";*
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore' della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27".*

*"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune o alla Università Agraria, non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

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

*"Qualora. ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune. vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico. gestiti direttamente dal Comune. o gestiti dalla Università Agraria. con previsioni di opere pubbliche. si dovranno attivare le procedure autorizza t/ve di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927",*

*"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio. la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale. ,turistica. commerciale. artigianale o industriale. riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori. esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia. a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005"*

*"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati; in possesso di occupatori. si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.*

*"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a . vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali. regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale ",*

*"Per i terreni, invece. di natura privata gravati da diritti civici. le norme contenute nel presente piano. si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005" ..*

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

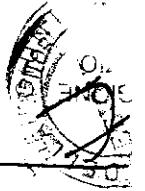
- Art. 82: Prescrizioni parere art. 89 DPR n.380/2001. Il presente articolo risulta costituito dal testo integrale del parere espresso ai dell'art 89 del DPR n.380, ex art. 13 della L.64/74 e della D.G.R. 2649/99, dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 08 Difesa del Suolo, con nota prot. 115968 Fascicolo 2446/2A/08 del 14.07.2005, così come di seguito riportato, con le modifiche apportate a seguito della riformulazione del suddetto parere, espresso con nota della Direzione Regionale Ambiente e protezione Civile prot.8303 del 19.01.2009, in merito alle previsioni urbanistiche contenute nella Tav.35 " Zonizzazione Territorio Comunale Sud ".



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



## *" ESPRIME PARERE FAVOREVOLE "*

*Ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. n. 2649/99, alla previsione urbanistica relativa alla Variante Generale al PRG del comune di Bracciano, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

- *In linea generale, negli elaborati cartografici in scala 1 :2.000 di Zonizzazione (tavole da n° 24 a 32), siano rispettate le seguenti le seguenti prescrizioni specifiche:*
  1. *Nelle aree indicate con CAMPITURA di colore ROSSO scuro e giallo, della "Carta dell'uso del territorio con elementi di geomorfologia e di pericolosità ambientale", è vietata l'edificazione in quanto presentano condizioni di rischio geomorfologico relativamente a: nelle zone che presentano acclività maggiori del 45 % - scarpate naturali ed artificiali ( cave); - zone interessate da fenomeni franosi (vedi carte PAI. dell'Autorità dei Bacini Regionali) e da difficoltà di drenaggio, con il ristagno delle acque di corrivazione superficiale, e di erosione per l'azione erosiva di natura idraulica sulle sponde), attualmente non sussiste la possibilità di abbassare a livelli accettabili la soglia di rischio ed è pertanto vietata l'edificazione;*
  2. *Nelle aree indicate con CAMPITURA di colore Azzurro della "Carta dell'uso del territorio con elementi di geomorfologia e di pericolosità ambientale", e con il colore azzurro punti nato nelle Elaborati 1-4 in scala 1 :5000 di Variante al PRG, dove si riscontrano problemi di tipo idraulico per l'erosione sulle sponde di alcuni corsi d'acqua e per le difficoltà di drenaggio, con il conseguente ristagno delle acque di corrivazione superficiale, ogni possibile nuovo intervento sarà possibile solo dopo aver eseguito studi idrologici di dettaglio ed interventi di bonifica e miglioramento idraulico;*
  3. *Nell'area di rispetto del Bacino del Lago di Bracciano (la cui delimitazione proposta dall'ACEA è in corso di approvazione da parte della Regione Lazio), e nelle aree di rispetto dei pozzi e sorgenti utilizzati ad uso idropotabile la cui ubicazione è riportata nell'elaborato "carta dell'uso del territorio con elementi di geomorfologia e di pericolosità ambientale", (cerchi con retinatura quadrettata di colore blu) sono vietate tutte le attività di cui all'Art. 21 del D.L. n. 0152 /99, "Piano di Tutela delle Acque del Lazio";*
  4. *Nella zona di protezione delle falde acquifere principali e della zona di protezione individuata dall'ACEA nel bacino del Lago di Bracciano, prima della approvazione degli interventi dovranno essere effettuati i ulteriori studi a carattere idrogeologico ed eseguiti tutti gli interventi tecnici necessari ad assicurare la salvaguardia delle acque da possibili fonti di inquinamento; ai sensi della norme del "Piano di Tutela sulle Acque della Regione Lazio",*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

- potranno essere previste limitazioni agli insediamenti civili artigianali e agricoli: in particolare i reflui di questi insediamenti devono essere trattati in impianti di depurazione a fanghi attivi dotati di trattamento terziario di nitrificazione e denitrificazione o, per gli agglomerati minori, in impianti di fitodepurazione che raggiungano gli stessi livelli di depurazione in relazione al BOD e alle sostanze azotate;
5. Siano rispettate, nell'ambito dei 200 metri di raggio in corrispondenza delle sorgenti e dei pozzi utilizzati a scopo idropotabile, le norme transitorie previste dalla D.G.R. n° 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'Art. 21 del D.L.V. n°152/99;
  6. Siano individuate le aree di salvaguardia, di tutte le sorgenti e dei pozzi di captazione per consumo umano, secondo le procedure previste dalla D.G.R. n° 5817/99;
  7. Per la protezione delle acque di falda dei pozzi e delle sorgenti, utilizzati da privati, al fine di evitare che questi diventino vie di possibile infiltrazione del percolato inquinante, si richiede il monitoraggio dei corpi idrici più importanti;
  8. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria del Lago di Bracciano. Notevole importanza riveste la presenza del bacino del lago di Bracciano, attualmente utilizzato dall'ACEA a scopi idropotabili, e perciò sottoposto alle procedure previste dal D.L.no152/99 ai fini della salvaguardia.;
  9. Per le case rurali sparse di nuova realizzazione e per i nuovi insediamenti urbani è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento con sistemi di fitodepurazione, che comunque dovranno prevedere la possibilità dello smaltimento ai sistemi di depurazione esistenti;
  10. le aree corrispondenti a zone con pendenze minori del 45 % che presentano penalizzazioni dovute alle mediocri caratteristiche meccaniche dei terreni affioranti di cui alla legenda della carta geologica del territorio comunale in scala 1 :20.000 possono essere considerate idonee alla previsione urbanistica mediante l'esecuzione preventiva di indagini geognostiche di dettaglio atte a verificare la distribuzione delle facies litologiche e la consistenza dei terreni che possono presentare eteropie; dovranno comunque essere effettuate indagini di stabilità ante e post-operam e prevedere il mantenimento della copertura arborea esistente e se necessario l'abbattimento delle piante eseguire il reimpianto compensativo in aree limitrofe;
  11. Per l'area del centro storico il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione del Piano Particolareggiato, in quanto non è possibile valutare le caratteristiche geologiche di stabilità del sottosuolo; in via preliminare si prescrive che sia effettuata la verifica per gli edifici, lo stato fondazionale e le modalità costruttive e l'eventuale presenza di cavità sotterranee, attraverso



- indagini dirette e indirette, e successivamente si realizzino gli eventuali adeguati interventi di consolidamento;*
12. *Tutte le aree individuate nella carta dell'uso del suolo come "Formazione boschiva a prevalenza di latifoglie" sono escluse da qualsiasi intervento, in particolare modo di quelli che comportino l'eliminazione della copertura boschiva stessa, che garantisce la stabilità geomorfologica e l'efficienza dei corsi d'acqua;*
  13. *E' vietato, in linea generale, eseguire interventi che danneggino la vegetazione di interesse forestale ed è vietata altresì l'estirpazione di essenze arboree isolate di interesse forestale;*
  14. *Siano rispettate le distanze di sicurezza dai corsi d'acqua, in relazione alle aree vincolate secondo le normative vigenti;*
  15. *Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti dei fossi (Art. 41 del D. L. vo 152/99);*
  16. *Per la realizzazione di opere antropiche (interventi di sistemazione idraulico-forestale, sistemi di depurazione\_ e fognari e sistemi drenaggio) in prossimità dei corsi d'acqua del territorio comunale, prima degli interventi devono essere eseguiti i seguenti studi e indagini per la valutazione del rischio di esondazione: rilievi topografici; verifiche idrauliche per calcolare la portata di massima piena, per un periodo di ritorno di 100 anni; verifiche della stabilità delle sponde; verifica del rapporto tra la falda acquifera e quelle di alveo e subalveo;*
- *Nel dettaglio siano rispettate le prescrizioni di seguito riportate, distinte per le varie tavole di P.R.G.:*
- Tavola n. 24 (A), nell'area a valle della strada Provinciale, dove è prevista la realizzazione di attrezzature per il tempo libero (campeggi), essendo possibili fenomeni di impaludamento e ristagno d'acqua per la particolare difficoltà di drenaggio, valgono le prescrizioni di cui al precedente punto 2; ogni possibile nuovo intervento sarà possibile solo dopo aver eseguito studi idrologici di dettaglio ed interventi di bonifica e miglioramento idraulico;*
  - Tavola n. 25 (B), le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, a condizione che siano rispettate le linee di compluvio delle acque di scorrimento superficiale; siano rispettate le prescrizioni tecniche indicate al precedente punto 2, per la presenza di terreni di tipo alluvionali con caratteristiche geomeccaniche mediocri;*
  - Tavola n. 26 (C), le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, a condizione che siano rispettate le linee di compluvio delle acque di scorrimento superficiale; ad eccezione delle aree indicate in rosso dove è vietata la edificazione a causa della presenza di compluvi in prossimità del tennis club cisterna, delle pendenze elevate e per la presenza di un area di instabilità indicate nella planimetria "carta dell'uso del territorio con elementi*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

- di geomorfologia e di pericolosità ambientale e di natura idraulica"; siano inoltre rispettate le prescrizioni tecniche relative alla presenza di terreni di tipo alluvionali con caratteristiche geomeccaniche mediocri, ubicati in prossimità del bacino lacustre; nei due parcheggi pubblici previsti sia accertato preliminarmente alla realizzazione degli interventi, le eventuali interazioni con l'escursione del livello della falda superficiale;
- Tavola n. 27 (D) le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, a condizione che siano rispettate le linee di compluvio delle acque di scorrimento superficiale, ad eccezione delle aree indicate in rosso (area in frana, area di stazionamento delle acque meteoriche per occlusione parziale dei fossi preesistenti di Monte Finale); nelle aree con elevate pendenze (maggiori del 60%) è consentita esclusivamente la zonizzazione prevista a verde parco pubblico - verde attrezzato - e verde privato); siano inoltre rispettate le prescrizioni tecniche indicate al punto 1 (comma b) per la presenza di terreni di tipo alluvionali con caratteristiche geomeccaniche mediocri, ubicati in prossimità del bacino lacustre; nei tre parcheggi pubblici previsti sia accertato preliminarmente alla realizzazione degli interventi, le eventuali interazioni con l'escursione del livello della falda superficiale; in tutta l'area del centro storico in cui sono presenti cavità sotterranee antropiche e cave abbandonate, siano eseguite indagini geologiche dirette ed indirette atte a determinare lo stato di conservazione delle volte e progettare interventi di consolidamento;
  - Tav. n. 28 (E) le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, a condizione che siano rispettate le linee di compluvio delle acque di scorrimento superficiale, ad eccezione delle aree indicate in rosso (area in erosione, area con elevate pendenze maggiori del 60%); siano inoltre rispettate le prescrizioni tecniche indicate al punto 1 (comma b) per la presenza di terreni di tipo alluvionali con caratteristiche geomeccaniche mediocri, ubicati in prossimità del bacino lacustre; in tutta l'area del centro storico in cui sono presenti cavità sotterranee antropiche e cave abbandonate, siano eseguite indagini geologiche dirette ed indirette atte a determinare lo stato di conservazione delle volte e progettare interventi di consolidamento; in prossimità dell'incrocio tra via Claudia e via Flavia, a monte e valle del ponte di Parente, dove è ubicata la discarica comunale, sono stati realizzati lavori di restringimento dell'alveo naturale con situazioni di rischio in atto, pertanto nell'area sono autorizzati esclusivamente interventi finalizzati alla rimozione delle condizioni di pericolo; In corrispondenza dell'incrocio tra la via Braccianese Claudia e la via Settevene Palo, loc. La Rinascente, a causa dei problemi di natura idraulica (possibilità di esondazione del fosso Cupino) devono essere effettuati, prima dell'edificazione, interventi di messa in sicurezza sulla base di studi idrologici di dettaglio;
  - Tav. n. 29 (F) le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, a condizione che siano rispettate le linee di compluvio delle acque di scorrimento superficiale, ad eccezione delle aree indicate in rosso (In

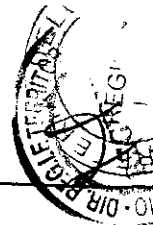


# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



- corrispondenza dell'incrocio tra la via Braccianese Claudia e la via Settevene Palo, loc. La Rinascente, a causa dei problemi di natura idraulica (possibilità di esondazione del fosso Cupino) devono essere effettuati, prima dell' edificazione, interventi di messa in sicurezza sulla base di studi idrofogici di dettaglio;*
- Tav. n. 30 (G) le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale; nell'area sono però, presenti in corrispondenza dell'area denominata Panzanelle, problemi di natura idraulica (possibilità di impaludamento per occlusione dei fossi preesistenti) l'edificazione è consentita con particolari prescrizioni;*
  - Tav. n. 31 (Vicarello) nell'area B4 (destinata a recupero edilizio e ambientale) interessa un'area con difficoltà di drenaggio e di stazionamento delle acque meteoriche come indicato nella planimetria "carta dell'uso del territorio con elementi di geomorfologia e di pericolosità ambientale e di natura idraulica"; siano inoltre rispettate le prescrizioni tecniche indicate al punto 1 (comma b) per la presenza di terreni di tipo alluvionali con caratteristiche geomeccaniche mediocri, ubicati in prossimità del bacino lacustre; nell'area delle terme di Vicarello, siano rispettate le norme di salvaguardia prevista dalla normativa vigente; siano rispettate le prescrizioni tecniche indicate al punto 1 (comma c) per la presenza di terreni a pendenze elevate;*
  - Tav. n. 32 (Castel Giuliano) le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, a condizione che siano rispettate le linee di compluvio delle acque di scorrimento superficiale, nelle aree indicate in rosso con elevate pendenze (maggiori del 60%) è vietata l'edificazione ed consentita esclusivamente la zonizzazione prevista a verde privato); siano inoltre rispettate le prescrizioni tecniche che vietano l'edificazione in presenza di contatti tra terreni con diverse caratteristiche geomeccaniche;*
  - Tav. n. 33 Zonizzazione Territorio comunale NORD, in scala 1:10.000, le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di carattere generale precedentemente descritte;*
  - Tav. n. 34 Zonizzazione Territorio comunale CENTRO, in scala 1:10.000, le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di carattere generale precedentemente descritte;*
  - Tav. n. 35 Zonizzazione Territorio comunale SUD in scala 1 :10.000, Sud", ritenendo idonee le destinazioni urbanistiche, secondo le prescrizioni tecniche che dovranno essere riportate nelle Norme Tecniche Applicative.:*
    - 1. Siano eseguite indagini geotecniche di dettaglio nei singoli spiccati per verificare la distribuzione delle facies litologiche, al fine di adottare tipologie fondazionali adeguate;*
    - 2. le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, a condizione che siano rispettate le linee di compluvio delle acque di scorrimento superficiale: siano realizzate adeguate opere per lo smaltimento delle acque*



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

*meteoriche onde evitare fenomeni di ristagno e/o erosioni accelerate;*

*3. Le scarpate ed i tagli topografici che si verranno a creare a seguito della realizzazione del progetto, dovranno essere opportunamente profilati o sostenuti da opere di contenimento;*

*'4. 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 essere realizzate con doppia tubatura, al fine di prevenire eventuali sversamenti accidentali;*

*5. Per le case rurali sparse di nuova realizzazione e per i nuovi insediamenti urbani è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento con sistemi di fitodepurazione, che comunque dovranno prevedere la possibilità dello smaltimento ai sistemi di depurazione esistenti;*

*6. E' vietato, in linea generale, eseguire interventi che danneggino la vegetazione di interesse forestale ed è vietata altresì l'estirpazione di essenze arboree isolate di interesse forestale;*

*7. Siano rispettate le distanze di sicurezza dai corsi d'acqua, in relazione alle aree vincolate secondo le normative vigenti;*

*8. Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia impiegato stabilmente in loco, e quello eventualmente in esubero sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 28/12/2007 n. 26);*

*9. Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a V.I.A., ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succo modif.;*

*10. 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.*

- Tav. n. 36 Viabilità Territorio Comunale Nord, Tav. n° 36 Viabilità Territorio Comunale Centro, Tav. n° 36 Viabilità Territorio Comunale Sud, tutte in scala 1:10.000, si è evidenziato che i nuovi tracciati delle viari previsti apporteranno notevoli alterazioni e significative variazioni alla morfologia del territorio. Pertanto per i tracciati di alcune strade (strada di collegamento tra via di Battistella e la strada Settevene Palo per Trevignano, e strada di collegamento tra la SS 493 e via Flavia) a causa delle forti pendenze, si prescrive che in sede di progettazione esecutiva siano effettuate indagini di dettaglio.*
- Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nello studio geologico e nella successiva integrazione redatti dal Geologo F. Sanna, allegati all'istanza e a quanto indicato nelle Tavole tematiche, nella Carta dell'uso del territorio con elementi di geomorfologia e di pericolosità ambientale, e*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



*successive integrazioni, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno; in particolare nelle seguenti località l'Amministrazione comunale dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni tecniche contenute nei paragrafi della relazione geologico-tecnica integrativa (riportate di seguito in corsivo):*

- *Località Pantanelle (Elaborato n. 1 in scala 1 :2.000):*

*Visto che nell'area, data la particolare situazione geomorfologica ed idraulica e a causa di dannosi interventi antropici successivi, risulta difficile lo smaltimento delle acque meteoriche, e che si verificano fenomeni di allagamento dei locali interrati delle abitazioni, nell'area indicata nella planimetria non è autorizzata la realizzazione di piani interrati; e per la scelta delle tipologie fondazionali dovranno essere prodotte caso per caso specifiche relazioni geologico - tecniche progettuali, accompagnate da indagini geognostiche di dettaglio; in ogni caso prima dell'adozione degli strumenti attuativi, è necessaria la redazione di un progetto di ripristino dei percorsi fluviali, finalizzato alla bonifica dell'area; inoltre dovranno realizzarsi adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche;*

- *Località Montefinale (Elaborato n. 2 in scala 1 :2.000):*

*Nell'area indicata nelle planimetrie, a causa del verificarsi di fenomeni di allagamento, non sono autorizzati nuovi interventi edificatori, ed è altresì necessaria la redazione di un progetto di regimazione idraulica e di bonifica dell'area;*

- *Località La Rinascente - Prato Capanna (Elaborato n. 3 in scala 1: 3.000):*

*Vista la possibilità del verificarsi di fenomeni di esondazione del fosso del Diavolo, dovranno essere progettati interventi di bonifica idraulica, consistenti nella prevenzione delle occlusioni degli imbocchi sotterranei, con sistemi di grigliatura a monte degli imbocchi, con interventi di manutenzione e ripulitura a cura degli Enti Pubblici o dei Consorzi di Sviluppo Edile; Qualora si dovessero realizzare nuovi manufatti questi dovranno essere fondati a quote di sicurezza rispetto alle acque, onde evitare danni alle persone e cose nel corso di eventi meteorologici eccezionali; inoltre è vietata qualsiasi edificazione in corrispondenza del percorso sotterraneo del fosso del Diavolo, così come è indicato nella Tavola di dettaglio integrativa;*

- *Località Via Claudia. (Elaborato n° 4 in scala 1: 3.000):*

*Nelle aree ubicate in prossimità dell'incrocio tra via Claudia e via Flavia, nel settore sud dell'abitato di Bracciano, ed in prossimità del fosso dei Quadri, a causa della situazione di dissesto idraulico, dovranno essere realizzati interventi di sistemazione idraulico-forestale; poichè il versante della discarica comunale di inerti è stato sottoposto in maniera illecita a rimodellamento topografico con parziale colmamento della valle, dovranno essere ripristinate le condizioni di sicurezza.*

- *Siano osservate le seguenti prescrizioni generali, a carattere vegetazionale:*



# REGIONE LAZIO

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

- *Siano osservate le indicazioni del progetto sta Dr. Agr. Gianluca Ciampi;*
- *Nel caso di interventi di piantagione di essenze arboree ed arbustive, siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
- *In generale dovranno essere salvaguardate, per quanto possibile, tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico;*
- *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;*
- *Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi dovrà, per quanto possibile essere salvaguardata;*
- *Sugli strumenti attuativi dovrà essere acquisito ulteriore parere ai sensi della D.G.R. n. 2649/99*
- *Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scortico per ricoprire piste e di aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;*
- *Siano osservate le seguenti prescrizioni specifiche, a carattere vegetazionale: Zona nord-est- da Bracciano al lago: essendo l'area più vicina al lago, gli interventi previsti dovranno essere calibrati in modo da non arrecare disturbo alla vegetazione ripariale e lacustre;*
- *Zona ovest - le zone di Casale Sambuco e Castel Giuliano presentano delle caratteristiche agrarie e paesaggistiche oltre che vegetazionale che rendono l'area di notevole interesse ambientale, pertanto gli interventi previsti dovranno tenere conto del contesto ambientale nel quale si inseriscono privilegiando gli aspetti a basso impatto ambientale contestualmente a tutte le opere possibili di mitigazione degli impatti stessi.*

*La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti ed in particolare:*

- *D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardante 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."*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*



Art. 83: Tutte le preclusioni e le prescrizioni, dettate per le trasformazioni delle aree interessate dalle zone SIC e ZPS, così come riportate nella relazione tecnica istruttoria di Valutazione di Incidenza, redatta dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente, dovranno essere scrupolosamente rispettate dal Comune.

In particolare:

- la proposta Variante Generale al PRG di Bracciano deve recepire i divieti formulati ovvero il mutamento di destinazione urbanistica, ove proposto;
- Tutti i Piani Attuativi previsti come strumento applicativo della Variante generale al PRG devono effettuare la procedura di Valutazione d'Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/1997;
- Tutti i singoli interventi di realizzazione diretta ( ad esempio il completamento e/o l'ampliamento di strade esistenti, la realizzazione di nuove strade, di parcheggi), devono effettuare la procedura di Valutazione d'Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/1997;

Art. 84: Barriere architettoniche . La progettazione e la realizzazione di opere pubbliche o private relative all'attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere eseguite in conformità alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, in particolare dovrà farsi riferimento al DM 236/86 , alla L. 104/92 ed al DPR 503/96;

Nell'esame che segue relativo alle varie zonizzazioni risultano ulteriormente prescritte modifiche da introdurre nelle NTA della Variante.

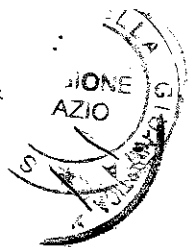
## ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale risulta interessato dalle seguenti zone e sottozone:

**ZONA "A"** suddivisa in:

Sottozona "A1" – CENTRO STORICO -

La Variante individua con tale sottozona oltre al Borgo Medievale, ex zona A del vigente PRG ai sensi dell'art. 2 del DM 2.04.68 n.1444, anche parti del territorio comunale interessate da un edificato di interesse storico quali, il Borgo Storico di Castel Giuliano, gli edifici di Vigna Grande, gli edifici storici di Vicarello e gli edifici di Casale Sambuco.



# REGIONE LAZIO

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

## Sottozona "A2"- ZONA CON VALENZA STORICO AMBIENTALE

La Variante con tale sottozona individua l'espansione, avvenuta tra le due guerre, tra il Borgo ed il vallo ferroviario.

In merito alle sottozone A1, A2:

Si condivide sia la scelta operata di estendere la tutela oltre che all'edificato dell'originario nucleo storico medioevale anche alle zone di prima espansione allo stesso borgo limitrofe, che la previsione dell'obbligo, previsto dall'art.31 delle NTA, per l'ottenimento del permesso di costruire condizionato alla preventiva formazione di piani attuativi particolareggiati o di recupero. Vengono esclusi da tale obbligo i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo, che possono essere eseguiti con DIA, mentre non si condivide la possibilità di effettuare indifferentemente cambi di destinazioni d'uso di diverse tipologie, assoggettati al solo permesso di costruire.

A tal proposito si prescrive che i cambi di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli ricadenti nell'ambito delle destinazioni compatibili che non implicino, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 36/87, variazioni degli standard previsti dal DM 1444/68, dovranno essere assoggettati alla preventiva approvazione di piani di recupero che individuino le aree da destinare ai necessari standard.

## ZONA "B" URBANIZZATE RESIDENZIALI

La Variante intende individuare, con diverse sottozone B1, B2, B3, B4, le aree urbanizzate che comprendono le zone B di cui al DM n.1444/68, le aree comprese nei perimetri dei centri edificati e quelle in cui per il diffuso degrado urbanistico necessitano di azioni pianificatorie volte al recupero ai sensi della L.R. 28/80 e della L. 47/85.

### Sottozona "B1" Zona di completamento satura

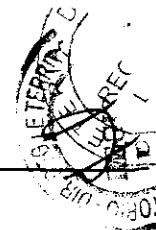
La Variante individua come sottozone B1 le aree attualmente occupate da fabbricati la cui densità fondiaria raggiunta può farle considerare sature.

In esse sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica assoggettati a piani particolareggiati ai sensi dell'art.13 della L.1150/42 e piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.28 della L.457/78, consentendo un aumento di volume e di superfici utili del 20% "una tantum, prescrivendo tra gli altri parametri edilizi, aree da destinare a parcheggio pertinenziale pari a 10mq/100mc.



# REGIONE LAZIO

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



In merito alla sottozona B1:

Si prescrive che l'aumento "una tantum" venga limitato al 5% della cubatura residenziale esistente legittima o legittimata di ogni singola unità immobiliare e venga utilizzato solo al fine di consentire adeguamenti alla normativa igienico sanitaria.

Le superfici da destinare a parcheggio, pari a 10mq /100mc.di cubatura residenziale, nel caso di cambio di destinazione d'uso da abitativo a commerciale dovranno essere garantite, anche per superfici inferiori a 100 mq , con il rispetto di quanto dettato dall'art. 5 del DM n.1444/68, che prescrive aree per verde e parcheggi pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda destinata ad attività commerciale, di cui comunque 40mq da destinare a parcheggio.

## **Sottozona "B2 e B3" Zona di completamento**

La Variante individua come sottozona B2 e B3 le aree a prevalente destinazione residenziale attualmente occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva risulta inferiore per cubatura alla capacità insediativa ammessa dallo strumento urbanistico vigente all'atto di adozione della presente Variante, nonché i lotti liberi adiacenti.

Per le sottozone B2 sono consentiti, ai sensi dell'art. 42 delle NTA, interventi di completamento e nuova costruzione assoggettati ad edificazione diretta con un indice di fabbricabilità fondiaria definito pari 2,00mc/mq, lotto minimo 600 mq e aree da destinare a parcheggio pertinenziale pari a 10mq/100mc.

Per le sottozone B3 sono consentiti, ai sensi dell'art. 43 delle NTA, interventi di completamento e nuova costruzione mediante edificazione diretta con un indice di fabbricabilità fondiaria definito pari 0,50 mc/mq, lotto minimo 800 mq e aree da destinare a parcheggio pertinenziale pari a 10mq/100mc.

In merito alla sottozona B2 :

Preso atto della Delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 17.12.2007, trasmessa a questa Direzione con nota del Sindaco in data 28.12.2007 prot. 41266, con la quale, a seguito di uno studio della verifica della consistenza edilizia e degli standard urbanistici, si evidenziano le problematiche attualmente riscontrate nelle zone B del vigente PRG relative a tali sottozone, ed in particolare che in tutte le suddette sottozone si è rilevato un peso urbanistico notevolmente superiore a quello definito per le stesse dai relativi parametri del vigente PRG, come pure si è verificata una carenza generalizzata di aree a standard;

Tale eccesso di cubatura e carenza di standard deriva dalla non corretta applicazione dei parametri urbanistici previsti dalle NTA del vigente PRG per le varie sottozone B, in conseguenza della mancata individuazione di comprensori da assoggettare alla



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

preventiva formazione di piani attuativi, piani che avrebbero dovuto prevedere una ripartizione tra aree residenziali ed aree a standard pari a circa il 50% della superficie territoriale;

Alla luce di quanto sopra rappresentato, in considerazione della limitata estensione delle aree ancora edificabili ricadenti nelle sottozone B2 e per motivi di equità che non consentono di precludere l'edificabilità a tali aree residue, si ritiene opportuno prescrivere che venga apportata una riduzione del previsto indice di fabbricabilità fondiaria e prevista una cessione di aree a standard nella misura del 50% dell'area oggetto dall'intervento edificatorio, così da ricondurre i parametri urbanistici alla normativa prevista dal vigente PRG.

Si prescrive pertanto:

- In coerenza con le modalità di trasformazioni consentite dalla Variante per tali sottozone, che prevedono il ricorso alla procedura semplificata dell'edificabilità diretta, non sia consentito il previsto frazionamento delle aree ricadenti nelle sottozone B2 in lotti della superficie minima di 600 mq e pertanto sia ablatato il contenuto del parametro riportato al punto a) dell'art.42 delle NTA. La superficie delle aree edificabili pertanto dovrà risultare quella definita da frazionamenti eseguiti prima della data di adozione della presente Variante, superficie, comunque non inferiore a 600 mq, che non risulti asservita e/o oggetto di precedenti interventi edilizi anche abusivi. La verifica della effettiva potenzialità edificatoria dell'area, da cui andrà detratta la cubatura dei fabbricati alla stessa area asserviti, dovrà essere certificata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- L'indice di fabbricabilità fondiaria riferito all'area oggetto dell'intervento edificatorio sia ridotto dai previsti 2,00 mc/mq a 0,80 mc/mq;
- Dovranno essere individuate e cedute gratuitamente al Comune, in relazione ad ogni singolo intervento edilizio, le aree relative agli standard urbanistici nella misura pari al 50 % della superficie fondiaria dell'area oggetto dell'intervento;
- Per le costruzioni esistenti non sono consentiti ampliamenti salvo che per effettivi adeguamenti ai fini igienico sanitari con incrementi contenuti nel 5% del volume esistente e comunque non superiori a complessivi 50 mc.

In merito alla sottozone B3 :

In via preliminare riscontrato sotto l'aspetto urbanistico che le diverse sottozone B3 individuate nella Variante interessano sia aree totalmente prive di edificabilità che aree edificate che non corrispondono ai dettati del DM 1444/68, si prescrive che le stesse, come di seguito individuate, vengano così riclassificate:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*



- Sottozona poste in adiacenza alla strada privata denominata via di San Celso, da B3 a C2, così da uniformare gli interventi all'edificato limitrofo previsto ed esistente;
- Sottozona B3, posta sul versante Nord delle pendici sottostanti il centro storico compresa tra i tornanti di via del Lago, che oltre a non avere le caratteristiche di zona B risulta area vincolata classificata dal PTPR nel paesaggio Naturale Agrario, da riclassificare come sottozona E4. La suddetta sottozona risulta inoltre interessata dalla salvaguardia delle visuali di cui all'art. 49 dell'NTA del PTPR;
- Sottozona in località Pisciarelli da B3 a C2, con esclusione delle aree individuate nel PTPR come Paesaggio degli insediamenti urbani che potranno mantenere la destinazione a sottozona B3.

Si prescrive inoltre che la normativa dettata dall'art. 43 delle NTA per le sottozone B3 dovrà essere modificata ed integrata come segue:

- In coerenza con le modalità di trasformazioni consentite dalla Variante per tali sottozone, che prevedono il ricorso alla procedura semplificata dell'edificabilità diretta, non sia consentito il previsto frazionamento delle aree ricadenti nelle sottozone B3 in lotti della superficie minima di 800 mq e pertanto sia ablatato il contenuto del parametro riportato al punto a) dell'art.43 delle NTA. Pertanto la superficie delle aree edificabili dovrà risultare quella definita da frazionamenti eseguiti prima della data di adozione della presente Variante, superficie, comunque non inferiore a 800 mq, che non risulti asservita e/o oggetto di precedenti interventi edilizi anche abusivi. La verifica della effettiva potenzialità edificatoria dell'area, da cui andrà detratta la cubatura dei fabbricati alla stessa area asserviti, dovrà essere certificata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previo opportuni accertamenti d'ufficio;
- In sede di rilascio del Permesso di costruire dovranno essere individuate e cedute gratuitamente al Comune le aree relative agli standard urbanistici nella misura di 18 mq/ab considerando il rapporto pari a 100mc/ab;
- Per interventi su aree la cui superficie catastale, definita da frazionamenti eseguiti prima della data di adozione della presente Variante, risulti superiore a 3.000 mq dovrà essere predisposto un progetto unitario esteso all'intera superficie territoriale con previsione planivolumetrica dell'intero intervento comprendente la individuazione delle aree da destinare a standard da cedere al Comune;
- Non potranno essere rilasciati permessi di costruire se l'area oggetto dell'intervento non risulti prima servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali e funzionanti e sia stata definita, con apposito atto d'obbligo, la cessione delle aree da destinare a servizi pubblici, tale atto d'obbligo, qualora sia necessario il concorso di più proprietari, dovrà essere sottoscritto dagli stessi proprietari per definire sia i tempi i modi e gli oneri per la completa realizzazione funzionale delle opere di urbanizzazione primaria che per le modalità di cessione delle diverse aree a standard di rispettiva proprietà.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Ferma restando la quota di cessione per lo standard relativo a parcheggio, nella misura definita dal DM n.1444/68 pari ad un minimo di 2,5 mq/ab, riscontrato che le aree destinate a standard individuate nella Variante risultano notevolmente superiori al rapporto dei 18 mq/ab definito dal DM 1444/68, qualora il Comune non ritenga opportuna l'acquisizione delle ulteriori aree a standard, non essendo le stesse funzionali, sia con riferimento alla loro ridotta superficie, sia alla loro possibile destinazione, potrà procedere, con apposito atto della Giunta comunale, alla loro monetizzazione i cui introiti incamerati dovranno comunque essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a servizi pubblici individuate nella presente Variante;

## **Sottozone "B4" e "B4\*" Zone residenziali di riqualificazione urbanistica**

La Variante individua con tali sottozone vaste superfici territoriali nelle quali l'insediamento attuale risulta a prevalente destinazione residenziale e nelle quali la consistenza e la tipologia edilizia insediativa ne determinerebbero il carattere non più agricolo. In particolare vi ricadono anche nuclei sorti spontaneamente e nuclei caratterizzati da degrado urbanistico che si intende recuperare con piani di recupero in applicazione della L.R. 28/80 e della L. 47/85.

La normativa dettata dall'art. 44 delle NTA consente comunque che in tali sottozone siano ammessi, con intervento diretto non subordinato a piano attuativo, nuove edificazioni su lotti interclusi non superiori a 1.500 mq oltre ad interventi manutentivi e di ristrutturazione.

I parametri urbanistici per l'attuazione mediante Piano di Recupero prevedono un indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0,15 \text{ mc/mq}$ , un lotto minimo di mq 700, un altezza max di m 7,50, mentre per due sottozone B4\*, limitatamente alle aree che ricadono nella fascia di rispetto dei 300 m dalla sponda del Lago di Bracciano, è previsto un indice di fabbricabilità fondiario pari a  $0.001 \text{ mc/mq}$ ,

In merito alle sottozone "B4" e "B4\*" :

Si è riscontrato che le aree ricomprese nelle sottozone B4 e B4\* non risultano avere le caratteristiche che possano far classificare le stesse come zona B definita dal DM n.1444/68, né tale classificazione può essere attribuita ai sensi dell'art.12 della L.R. 28/80 in quanto non risultano adottate le perimetrazioni che ai sensi dell'art.1 della suddetta legge individuano i nuclei edilizi abusivi realizzati nel territorio comunale in contrasto con le destinazioni di zona del vigente PRG, né risultano adottate varianti speciali previste dall'art. 4 della suddetta legge .

Per le motivazioni sopra espresse si deve evidenziare che tali sottozone non possono essere assoggettate a Piani di Recupero, come previsto dalle NTA della Variante, ai sensi della più volte richiamata L.R. 28/80.



# REGIONE LAZIO

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



Sotto l'aspetto urbanistico si deve ulteriormente evidenziare che le varie sottozone B4 individuate nella Variante interessano una superficie complessiva pari a circa 178 ettari di territorio comunale, sulla quale, in relazione al previsto limitato indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,15 mc/mq, detratta la cubatura esistente, è possibile realizzare una cubatura pari a soli mc 39.238 corrispondente a 392 abitanti.

Pertanto, anche a seguito dell'elaborazione dei dati riferiti alle singole sottozone, richiesti e forniti dal Comune, che hanno ulteriormente evidenziato come non possa ritenersi corretta urbanisticamente la inutile e inaccettabile compromissione di vaste aree agricole del territorio comunale, si prescrive che sia eliminata dalla zonizzazione della Variante la destinazione di sottozona B4 e B4\* e di conseguenza sia ablatato l'intero art. 44 delle NTA.

Pertanto le aree ricadenti in tali sottozone siano riclassificate come di seguito specificato:

- La sottozona B4 della superficie territoriale di circa 100 ettari, ricompresa tra l'attuale espansione del centro urbano, la prevista strada di circonvallazione ed il confine esterno della zona di rispetto della ex polveriera, sia riclassificata a sottozona E1, in quanto le aree comprese al suo interno non risultano avere le caratteristiche che possano far classificare le stesse come zona B definita dal DM n.1444/68;
- Siano riclassificate a sottozona E4 le due sottozone B4\*, la prima in località la Lobbra/ Giorgietti della superficie territoriale di circa 15 ettari, la seconda sottostante la località Celsino a confine con il territorio di Trevignano della superficie di 25 ettari circa, le cui aree, che in parte ricadono nella fascia di rispetto dei 300 metri dalle sponde del Lago, risultano tra l'altro precluse da qualsiasi trasformazione ad opera di una variante urbanistica ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/98, in quanto aree agricole E vincolate che non rivestono caratteristiche di scarso pregio paesaggistico.
- Le aree B4, che il vigente PRG destinava a sottozone C3 e quelle intercluse nelle nuove previsioni di espansione, dovranno assumere la classificazione delle limitrofe sottozone C2 prevista nella Variante in esame, in cui risultano inserite, così da realizzare con le stesse un più vasto comprensorio da attuarsi in conformità all'art. 47 delle NTA che prevede un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.15 mc/mq analogo alla soppressa sottozona B4 in cui tali aree ricadevano.

Il Comune, qualora ricorrano i presupposti per l'individuazione di nuclei edilizi abusivi su tali sottozone riclassificate, potrà attivare le procedure per il rilevamento e il recupero degli stessi in conformità alla normativa dettata dalla L.R. 28/80.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Come di seguito ulteriormente evidenziato nell'esame della rispondenza della presente Variante alla normativa della tutela paesaggistica, l'area della sottozona B4\* in Loc Casale Giorgietti, individuata nell'osservazione al PTPR presentata dal Comune ai sensi dell'art.23 della L.R. 24/98 classificata con il n.058013, pur essendo classificata dal vigente PRG a zona E2 sottoposta a vincolo paesaggistico, che ricade ulteriormente nella fascia di inedificabilità dei 300 m dalle sponde del Lago di Bracciano, potrà essere oggetto di trasformazione con specifica variante al PRG, successivamente alla definitiva approvazione del PTPR che, in relazione ad una più puntuale rappresentazione dello stato di fatto, fornita dal Comune con specifica osservazione al PTPR adottato, definisca una sua classificazione in ambiti limitati che consentano trasformazioni volte al recupero urbanistico secondo quanto previsto dall'art.6, comma 10 della L.R. 24/98.

## **ZONA "C" ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

La Variante individua come zone C aree destinate a nuovi insediamenti residenziali ed attività non residenziali connesse con la residenza nella misura massima del 20% nell'ambito di ogni singolo piano attuativo ( Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione) che, mediante la stipula di una convenzione urbanistica, dovrà prevedere la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione delle aree destinate a standard nella misura di 18 mq/ab.

In tali zone potranno essere individuate, ai sensi della legge 167/62, aree per l'edilizia residenziale pubblica.

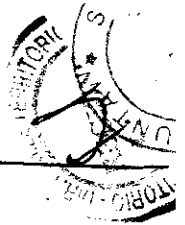
I singoli permessi di costruire dovranno essere rilasciati solo successivamente alla avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

**Le zone C vengono suddivise in sottozone C1, C2, C3.**

### **Sottozona C1 – Aree già sottoposte a pianificazione attuativa.**

La Variante individua come sottozona C1 aree che sono state sottoposte a piani di lottizzazione o piani di zona già approvati in conformità alle normative del vigente PRG e per le quali è previsto che continuino ad applicarsi gli indici ed i parametri definiti dai vari piani attuativi.

L'Ufficio ha pertanto chiesto al Comune una verifica tecnica, supportata da dati oggettivi deducibili dagli uffici comunali competenti, dalla quale è emerso, diversamente da quanto riportato nella relazione della Variante, che la cubatura potenziale complessiva prevista dai vari piani attuativi approvati, ricadenti nella sottozona classificata C1, risulta verificata pari a complessivi mc 368.280 in luogo del dato erroneamente considerato di mc 229.080.



Pertanto detraendo dalla suddetta cubatura potenziale di mc 368.280 la effettiva cubatura realizzata ed utilizzata, pari a mc 146.680, risulta una residua cubatura da realizzare pari a mc 221.600, corrispondente ad ulteriori 2.216 abitanti da insediare in tali sottozone per le quali erroneamente non veniva previsto alcun incremento di abitanti in quanto veniva considerata come realizzata la cubatura dei vari piani attuativi convenzionati.

In merito alla sottozone C1 :

Si è potuto riscontrare che l'attuazione delle zone di espansione C del vigente PRG, che individuava nelle varie sottozone aree territoriali di notevole estensione, è di fatto avvenuta senza un disegno urbanistico preordinato, approvando una pluralità di piani di lottizzazione, anche su superfici territoriali minime inferiori a 10.000 mq, senza alcun coordinamento funzionale. Si è di fatto privilegiato, nei vari piani di lottizzazione, più l'attuazione in base alle singole proprietà delle aree che uno sviluppo edilizio che buona norma avrebbe voluto si fosse basato sulla preventiva definizione di infrastrutture principali e su una corretta collocazione e distribuzione funzionale, in termini di superfici e destinazioni, delle aree a standard per servizi pubblici.

Inoltre si è verificato che ogni PdL ha escluso l'edificato esistente nella individuazione della superficie territoriale del comparto oggetto del piano attuativo,.

Da quanto sopra emerso si ritiene che occorra introdurre, per le nuove previsioni di sviluppo da attuare nelle zone C2 e C3, che di seguito sono oggetto di esame, prescrizioni che evitino il ripetersi dei fattori negativi che hanno determinato l'attuale non corretto sviluppo edilizio.

### **Sottozona C2 – Zona destinata a nuova edificazione**

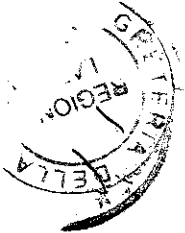
La Variante individua con tale sottozona le aree di espansione destinate a nuova edificazione residenziale da sottoporre a pianificazione attuativa e, come segnalato dal Comune, anche da ex sottozone C del vigente PRG.

I parametri urbanistico edilizi definiti dall'art.47 delle NTA prevedono un indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$  di 0,15 mc/mq.

Ulteriori parametri urbanistici risultano la superficie coperta max pari al 50%, area per parcheggio pertinenziale pari 1mq per ogni 10 mc di volume e l'altezza max pari a m7,50.

Sono inoltre previste- prescrizioni particolari che definiscono:

- a) la possibilità dell'attuazione dell'edificabilità mediante la formazione di comparti minimi pari a mq 30.000 in alternativa al comparto coincidente con l'intera sottozona C2 prevista dalla Variante;
- b) la redazione di un *planovolumetrico* per lotti interclusi inferiori a 30.000 mq;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- c) la possibilità dell'applicazione dell'indice di territoriale sull'intero comparto pari a 0,30 mc/mq (in luogo dello 0,15), nel caso in cui la maggioranza dei proprietari del comparto edificatorio, non inferiore a 30.000 mq, si uniscano in consorzio per realizzare *complessi unitari* con cessione al Comune di almeno il 50% (comprensivo delle aree a servizi dei 18 mq/ab) *delle aree libere risultanti dopo la edificazione degli immobili.*

In merito alla sottozone C2 :

In particolare non si condivide la possibilità di consentire l'edificabilità da attuare su indefiniti comparti, tra l'altro limitati ad una superficie territoriale di soli 3 Ha, che non produce la formazione di funzionali aree a standard urbanistici, mentre si ritiene opportuno prevedere la predisposizione di un preordinato strumento pianificatorio, esteso all'intera superficie territoriale delle varie sottozone individuate dalla Variante, necessario a definire le principali infrastrutture ed a disegnare, anche in rapporto allo stato di fatto esistente, un corretto sviluppo urbanistico.

Non si condivide inoltre la possibilità della redazione di un planovolumetrico per lotti interclusi inferiori alla superficie minima del comparto, definita pari a 3 Ha, in quanto si sottrarrebbero, dall'obbligo di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dalla cessione di aree a standard, superfici territoriali non preventivamente definibili e quantificabili, che potrebbero essere invece ricomprese nell'ambito di un preordinato funzionale sviluppo urbanistico.

Non si condivide inoltre l'ipotizzato aumento del 100% dell'indice di fabbricabilità territoriale del comparto edificatorio da 0,15 mc/mq a 0,30 mc/mq per realizzare complessi unitari, in quanto non risulta definito e definibile l'ipotetico incremento del conseguente peso insediativo, non essendo sostenuto da riscontri oggettivamente valutabili, nè risulta quantificabile la reale consistenza della cessione al Comune della parte del 50% delle aree definite libere dopo l'edificazione.

Si prescrive pertanto che vengano eliminati dalle prescrizioni particolari previste dall'art 47 delle NTA i commi 2, 3, 4, come sopra meglio specificati ai punti a), b), c), al fine di evitare il ripetersi di uno incontrollato sviluppo urbanistico avvenuto nell'ambito delle analoghe zone C di espansione del vigente PRG attuato in modo incoerente e casuale, come descritto in precedenza con riferimento alle sottozone C1.

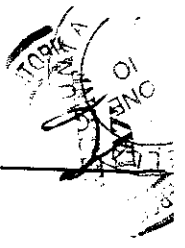
In considerazione delle preclusioni all'edificabilità operate d'ufficio, che hanno ricondotto a zona agricola diverse aree delle sottozone B4 e B4\* pari a circa 140 Ha, preclusioni che hanno determinato, secondo i dati richiesti e forniti dal Comune, una conseguente diminuzione di cubatura realizzabile (VR pari a mc 120.000), ottenuta detraendo dalla volumetria potenziale realizzabile sulle stesse aree in relazione all'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,15 mc/mq (VP = mc 211.000), la volumetria esistente (VC = mc 91.000), si ritiene di poter consentire il recupero della suddetta volumetria di mc 120.000, anche al fine di non alterare il peso urbanistico



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



definito nella Variante, mediante l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale da 0,15 mc/mq ad un massimo di 0,30 mc/mq, da attuare su specifici comparti secondo le condizioni di seguito riportate da inserire ulteriormente nel richiamato art. 47 delle NTA della Variante.

Potrà essere consentito l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale da 0,15 mc/mq ad un massimo di 0,30 mc/mq, da attuare su specifici comparti, a condizione che il consorzio dei vari proprietari del comparto ( formato almeno dal 75% dei valori catastali degli immobili di proprietà) cedano al Comune il 50% della superficie territoriale del comparto stesso, comprensivo delle aree dovute a standard e delle sedi stradali pubbliche, con l'ulteriore prescrizione che vengano realizzati in luogo di singoli villini, complessi di case a schiera secondo un progetto unitario, contenuto in un Piano di Lottizzazione convenzionato e che vengano comunque rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni, relative a tutte le sottozone C2:

Dovranno prioritariamente essere approvati dal Consiglio comunale appositi Piani Particolareggiati con valenza generale, coincidenti con una intera sottozona prevista dalla Variante, di iniziativa sia pubblica che privata, finalizzati a definire, sulla base di un rilevamento dello stato di fatto e di tracciati stradali esistenti e previsti:

- la suddivisione del comprensorio in singoli comparti funzionali di superficie territoriale minima non inferiore a 10 Ha da attuare mediante piani attuativi sostenuti da specifica convenzione urbanistica; Tale superficie territoriale minima potrà essere derogata solo per essere adeguata alla inferiore superficie territoriale di intere sottozone specificatamente già così individuate dalla Variante o qualora risulti derivare da aree residue di sottozone C2 ( ex sottozone C del PRG vigente) interessate da Piani di Lottizzazione per i quali risultino stipulate regolari convenzioni urbanistiche;
- una viabilità funzionale sia all'interno che all'esterno del comparto da ricollegare alla viabilità esistente all'esterno del comprensorio oggetto di pianificazione generale, curando altresì la possibilità di realizzare percorsi pedonali e piste ciclabili, alternative e/o compatibili con la viabilità ordinaria, che consentano una interconnessione con le aree da destinare a servizi pubblici;
- la eventuale preordinata collocazione all'interno dei singoli comparti individuati, qualora ritenuta funzionalmente indispensabile per un corretto sviluppo urbanistico, di specifiche destinazioni a standard previste dal DM 1444/68, comunque contenute in una superficie minima complessiva definita dal rapporto pari a 18 mq/ab in relazione al peso urbanistico afferente il comparto stesso;

Nell'attuazione dei singoli comparti individuati dovranno essere detratte le cubature dei fabbricati esistenti in quanto, come riscontabile dalla tabella della potenzialità edificatoria delle aree edificabili individuate dalla Variante, tali cubature sono state





# REGIONE LAZIO

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

portate in detrazione dal calcolo della cubatura potenziale delle varie sottozone C2 per definire il peso insediativo determinato dalla cubatura realizzabile;

Inoltre in sede di redazione dei suddetti piani attuativi dei comparti si potrà prevedere, su di un lotto allo scopo specificatamente destinato, l'accorpamento e la collocazione, delle volumetrie per le destinazioni non specificatamente residenziali, quali negozi di prima necessita, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc., per una quota pari a 20 mc dei 100 mc per abitante da insediare, così da separarle dai singoli interventi di tipo residenziale, in alternativa la suddetta quota di cubatura non residenziale, se accorpata all'unità edilizia da edificare sui singoli lotti dovrà costituire la formazione di unità immobiliari distinte catastalmente da quelle residenziali, la cui destinazione d'uso dovrà risultare da specifico atto d'obbligo soggetto a registrazione.

I parametri urbanistici previsti dovranno essere integrati con i seguenti:

Indice di fabbricabilità fondiario:

- a) riferito a comparti con  $I_t 0,15 = I_f \text{ max} : 0.25 \text{ mc/mq}$ ;
  - lotto minimo mq 2.000;
- b) riferito a comparti con  $I_t 0,30 = I_f \text{ max} : 0.60 \text{ mc/mq}$ ;
  - lotto minimo mq 5.000;
  - Indice di permeabilità IP = 50%;
  - Distacco dai confini = m 7,50;
  - Distacco dalle strade = m 10,00.

In merito alle modifiche zonizzative da apportare alla Variante alla sottozona C2 si prescrive:

- che la sottozona C2 individuata in Loc. Casale Sambuco, prevista in adiacenza ad una sottozona F2C destinata alla realizzazione di interventi connessi con lo sfruttamento della esistente risorsa termale, debba essere ablata e ricondotta a zona agricola E1, in quanto la previsione di una nuova edificazione, in ampliamento tra l'altro di un piccolo nucleo agricolo costituito da un casale di notevole interesse storico paesaggistico da salvaguardare, non trova più alcuna giustificazione a seguito della contestuale soppressione della suddetta limitrofa sottozona F2C prescritta d'ufficio, come di seguito ulteriormente specificato, non risultando alcun provvedimento di concessione regionale allo sfruttamento



delle risorse termali che definisca le aree oggetto di tutela e le modalità di attuazione in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 26.06.1980 n. 90. Inoltre la previsione di una trasformazione edificatoria dell'area potrebbe risultare non compatibile con la tutela della risorsa termale;

- che la sottozona C2 prevista nella Variante in località Pisciarelli, individuata nella Tav.C n.26, e la vasta zona limitrofa destinata a Verde pubblico, debba costituire unico comprensorio da assoggettare a piano attuativo unitario, nel quale, ferma restando la volumetria territoriale attualmente prevista relativa alle sola sottozona C3, l'area a Verde Pubblico sia oggetto di cessione gratuita al Comune;
- che, in conseguenza della preclusione alla trasformazione delle aree delle sottozona C2 in Località Castel Giuliano, prescritta nella Valutazione di Incidenza redatta dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente -, vengano ricondotte a sottozona agricola E1 le aree delle varie sottozona C2 ad eccezione di quelle individuate nella Tav. 32 bis, allegata alla suddetta Valutazione, con i numeri 29, 31, 32, 34, in quanto aree che allo stato attuale risultano riferite a lottizzazioni definitivamente approvate;
- che debba essere riclassificata come sottozona agricola E1 la parte della sottozona C2, individuata nella Tav. n. 32 Castel Giuliano, ricadente nella fascia di inedificabilità di m 200 dal locale cimitero.

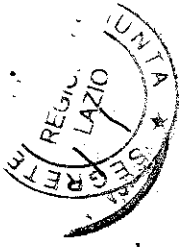
### **Sottozona C3 – Zona destinata a nuova edificazione ( Case con giardino)**

La Variante individua con tali sottozone le aree di nuova espansione in cui è prevista la realizzazione di case unifamiliari o bifamiliari con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.30 mc/mq.

E' previsto che l'edificazione possa realizzarsi mediante lottizzazione convenzionata estesa all'intera sottozona C3 ed in alternativa, per le aree di estensione massima di 9.000 mq, l'edificazione potrà realizzarsi mediante progetto edilizio unitario corredato da planivolumetrico esteso all'intera superficie libera d'intervento ed atto d'obbligo con impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria per le quali ultime potrà essere corrisposta al Comune una somma equivalente al costo delle opere stesse.

Risulta inoltre previsto che per le due ipotesi essere osservate le seguenti prescrizioni ed indici:

- lotto minimo mq 3.000;
- altezza max fabbricati m7,50;
- aree a standard 18 mq/ab.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Viene inoltre prescritto che nelle aree già edificate in assenza di strumento urbanistico attuativo siano consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia senza mutamento delle attuali destinazioni d'uso residenziali.

In merito alla sottozona C3 :

Si prescrive che l'edificazione dovrà essere comunque soggetta a piani attuativi mediante lottizzazione convenzionata estesa all'intera sottozona C3 prevista dalla Variante, consentendo l'attuazione prevista mediante progetto edilizio unitario, come sopra specificato e riportato al punto 2) dell'art.47 delle NTA, limitatamente a comprensori, pertanto non superfici di singoli lotti, di estensione massima non superiore a mq 9.000 nella sola ipotesi che tali comprensori risultino corrispondere ad intere sottozone di tale estensione configurate nella Variante.

Nell'attuazione dei singoli comparti individuati dovranno essere detratte le cubature esistenti in quanto come tali sono state oggetto di detrazione dal calcolo del peso insediativo relativo alla sottozona C3;

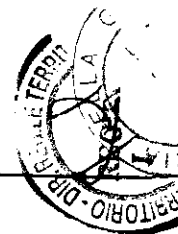
Si prescrive inoltre che in sede di redazione dei suddetti piani attuativi dei comparti si potrà prevedere, su di un lotto allo scopo specificatamente destinato, l'accorpamento e la collocazione delle volumetrie per le destinazioni non specificatamente residenziali, quali negozi di prima necessita, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc., per una quota pari a 20 mc dei 100 mc per abitante da insediare, così da separarle dai singoli interventi di tipo residenziale, in alternativa la suddetta quota di cubatura non residenziale dovrà, se accorpata all'unità edilizia da edificare sui singoli lotti, costituire la formazione di unità immobiliari distinte catastalmente da quelle residenziali, la cui destinazione d'uso dovrà risultare da specifico atto d'obbligo soggetto a registrazione.

Qualora, anche in riferimento alla specifica tipologia prevista, non si ritenga opportuna la previsioni di volumetrie non residenziali, la stessa potrà non essere realizzata senza comunque che venga consentito alcun incremento conseguente della volumetria residenziale.

Si prescrive ulteriormente che l'art. 47 delle NTA sia integrato dai seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiario max : 0.50 mc/mq;
- Indice di permeabilità IP = 50%;
- Parcheggi pertinenziali = 10mq/100 mc;

In merito alle modifiche zonizzative da apportare alla Variante si prescrive:



- che debbano essere riclassificate come zona agricola, sottozona E1, o E5 per la parte interessata da bosco, le aree dei due comprensori delle sottozone C3, individuate nella Tav. D n. 27, ricadenti totalmente o parzialmente nella fascia di inedificabilità dei 200 m dal Cimitero del centro urbano;
- che la sottozona C3 prevista nella Variante in località Pisciarelli, individuata nella Tav. C n. 26, e la vasta zona limitrofa destinata a Verde pubblico, debba costituire unico comprensorio da assoggettare a piano attuativo unitario, nel quale, ferma restando la volumetria territoriale attualmente prevista relativa alla sola sottozona C3, l'area a Verde Pubblico sia oggetto di cessione gratuita al Comune;

### **ZONA "D" ZONE PRODUTTIVE**

La Variante individua distintamente in due specifiche sottozone le aree destinate a insediamenti produttivi per artigianato e piccola industria (D1) ed aree per attività fieristiche (D2).

#### **Sottozona D1 Per Insediamenti produttivi per artigianato e piccola industria**

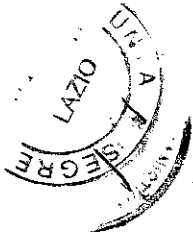
Tale sottozona risulta destinata dalla Variante alle attività connesse a lavorazioni artigianali e piccola industria, vendita dei prodotti di tali lavorazioni e vendita prodotti industriali, è inoltre consentita una quota massima di volumetrie destinata complessivamente a residenza, uffici, servizi connessi, pari al 30%. In particolare per la residenza è prevista un'abitazione per il custode o per il conduttore con una superficie max netta di mq 80 e comunque mai superiore al 10% della superficie destinata ad attività produttiva.

Tra le destinazioni d'uso ammesse nella zona è indicata anche la ricettività.

L'attuazione è prevista mediante la formazione di piani attuativi che possono coincidere con l'intera sottozona oppure con un comparto minimo pari a mq 5.000, previa predisposizione da parte degli interessati di un Piano Quadro esteso all'intero comprensorio produttivo.

I parametri urbanistici edilizi risultano così definiti dall'art.53 delle NTA:

- Superficie copribile = 40%;
- Lotto minimo mq 1.000;
- Altezza max m 10,00;
- Distacco dai confini 5,00 m;
- Distacco dalle strade 7,50 m;



# REGIONE LAZIO

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

In merito alla sottozona zone "D1":

Si prescrive venga eliminata, tra le destinazioni d'uso ammesse, quella relativa alla ricettività in quanto non compatibile con le principali specifiche destinazioni di tipo artigianali ed industriali ed in quanto la destinazione di tipo ricettivo risulta individuata e regolata dall'art. 65 delle NTA che definisce gli interventi nelle varie sottozone F2B - Aree e Servizi Privati di Uso Pubblico - previsti nella Variante ed in modo specifico la realizzazione oltre che di attività sportive ricreative anche di attività ricettive.

Non si condivide il notevole ampliamento del comprensorio della sottozona D1, posto tra la via Braccianese e via di Valle Foresta, conseguente al recepimento di una specifica osservazione d'ufficio (n.178) che proponeva tale riclassificazione a seguito della avvenuta rimozione del vincolo di inedificabilità delle aree, destinate dal vigente PRG a zona agricola, che costituivano una fascia di rispetto di un'area militare. Inoltre tale ampliamento, oltre a non risultare motivato da un reale e documentato fabbisogno che giustifichi la necessità di un ulteriore incremento delle attività a carattere produttivo rispetto alla previsione della Variante, investendo aree di notevole estensione, non risulta aver acquisito il parere geologico del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ai sensi dell'art. 89 del DPR n.380/2001, parere che si ritiene necessario stante la morfologia dell'area.

Si prescrive pertanto la riconduzione a sottozona agricola E1 della zonizzazione D1, come individuata nell'osservazione 178, ad eccezione e limitatamente all'area interessata, come segnalato dall'Amministrazione, dalla realizzazione di un ecocentro relativo all'attività inerente la raccolta differenziata dei rifiuti, area posta sul lato sinistro del tratto rettilineo della strada denominata via della Polveriera di accesso dalla Braccianese a detto sito.

### Sottozona D2 Per Insediamenti produttivi e zona Fieristica

Tale sottozona viene destinata dalla Variante ad attività espositive e/o fieristica di interesse cittadino e comprensoriale e riguarda un'area libera di proprietà comunale e dell'Università agraria soggetta ad uso civico demaniale.

Le destinazioni d'uso previste riguardano :

- Attrezzature di servizio pubblico;
- Attrezzature espositive;
- Attività fieristiche;
- Attività commerciali in relazione alle attività fieristiche.

La edificabilità risulta assoggettata alla formazione di un piano attuativo esteso al comparto coincidente con l'intera sottozona con l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie copribile 30%;





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



- Lotto minimo 1.000 mq;
- H max 7,50 m.

In merito alla sottozona zone "D2":

Nel condividere la previsione e le modalità attuative previste nella Variante per tale sottozona, le cui aree risultano appartenere al demanio civico, si ribadisce l'obbligo di osservare la procedura, prescritta con la Determinazione n. C0991 del 6.05.2008 a firma del Direttore Regionale Agricoltura della Regione Lazio, relativa all'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ai sensi della Legge n. 1766 del 16.06.27.

## ZONA "E" ZONE AGRICOLE

Nella Variante la zona agricola, oltre ad essere prevalentemente destinata all'esercizio dell'attività agricole specifiche in relazione alla morfologia dei luoghi ( colturali, silvopastorali, zootecniche), viene ulteriormente destinata ad utilizzazioni ritenute compatibili e che consentono di implementare attività di tipo agrituristico esistenti.

Allo scopo il territorio viene suddiviso in 5 sottozone:

- Sottozona "E1" agricola normale;
- Sottozona "E2" Zone con orti e giardino;
- Sottozona "E3" aree sottoposte a normativa specifica;
- Sottozona "E4" agricola di pregio paesaggistico;
- Sottozona "E5" zona boscata vincolata;

Tra l'altro in generale per tutte le sopraelencate sottozone, pur disponendo il divieto di procedere ad effettuare lottizzazioni a scopo edilizio, viene fatta salva la possibilità di concentrare l'edificazione in borghi agricoli, ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444, previa presentazione ed approvazione di un progetto planovolumetrico che definisca le tipologie così da armonizzare l'intervento con le caratteristiche dei luoghi.

In merito alla sottozone "E":

Riscontrato che le rispettive normative di ogni singola sottozona prevedono sia procedure che parametri urbanistici e destinazioni ed usi diversi da quelli prescritti dalla normativa della L.R. 38/89 per l'edificazione in zona agricola, quali, nell'ipotesi della sottozona E3, attività sportive, ricreative, ricettive, espositive, convegnistiche, indubbiamente non conformi alla suddetta richiamata normativa, considerato inoltre che la maggior parte delle sottozone E2 ed E3 ricadono tra l'altro in zone sottoposte a vincoli paesaggistici di diversa natura con la conseguenza ulteriore che gli interventi in



## REGIONE LAZIO

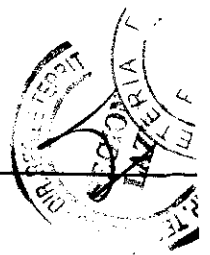
DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

tali sottozone previsti non risultano conformi alle prescrizioni di tutela definite dal PTP e dal PTPR., si prescrive:

- che venga eliminato l'intero contenuto dell'art. 55 delle NTA della Variante, relativo alle norme generali riguardanti le zone agricole, e lo stesso venga sostituito con quanto riportato nell'art. 55 della L.R. 38/89;
- che dall'art. 56 delle NTA , - Sottozona E1 - (Agricola normale) , vengano eliminati i parametri riportati al paragrafo a) e gli stessi vengano sostituiti dai parametri urbanistici previsti dalla normativa prescritta dall'art. 55 della L.R. 38/89;
- che lo stesso art. 56 sopra richiamato sia integrato con la seguente specifica : “ La sottozona E1 individua le superfici delle varie sottozone “E” definite nella Variante in esame prive di vincoli di qualsiasi natura come individuati e riportati nella Tav.B del PTPR;
- che vengano eliminati dalle NTA della Variante, l'art.57- Sottozona E2-(Zone con orti e giardini) e l'art. 58 - Sottozona E3 - (Aree sottoposte a normativa specifica), in quanto prevedono procedure, parametri e destinazioni d'uso non compatibili con norme generali vigenti riguardanti le zone agricole;
- che le suddette sottozone E2 ed E3 soppresse, facendo riferimento alla Tavola B del PTPR , vengano riclassificate nella zonizzazione della presente Variante , come sottozona E4, qualora le stesse ricadano in zone soggette a vincoli paesaggistici di qualsiasi natura, come sottozona E1 qualora ricadano in zone prive di vincoli, come sottozona E5 qualora ricadano in zone boscate ;
- che l'art.59 - Sottozona E4 - (Agricola di pregio paesaggistico) che individua la parte di territorio comunale delle varie sottozone E agricole definite nella Variante in esame, interessate da beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art.134, lettere a) e b) del D.lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sia integrato con la seguente ulteriore norma. “Gli interventi dovranno essere conformi al PTPR, adottato in regime di salvaguardia con DGR n.556 del 27.06.2007 pubblicata sul S.O. n.14 del B.U.R. Lazio n. 6 del 14.02.2008, secondo i parametri e modalità d'uso ivi previsti per i rispettivi sistemi ed ambiti di paesaggio, verificando ulteriormente, fino alla definitiva approvazione del richiamato PTPR, la disciplina di tutela prevista dal PTP ambito territoriale 3 , approvato con L.R. 24 del 6.07.1998, dettata dalle norme tecniche del relativo testo coordinato approvato con DGR n. 4473 in data 30.07.1999, fermo restando che in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e del PTP vigente prevale la disposizione più restrittiva;
- che dall'art.60 - Sottozona E5- ( Zone boscate vincolate) sia eliminato la penultima riga di pag. 64 delle NTA che al punto b) prevede tra le attività praticabili nel bosco le attività turistico-ricreative.



## ZONA "F" ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

### SOTTOZONE F1 SERVIZI PUBBLICI

Nella Variante risultano individuate come sottozone F1 le aree necessarie al soddisfacimento degli standard che comprendono tutte le aree pubbliche preordinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale ed Enti competenti, destinate a spazi per attrezzature e servizi di interesse generale, con ambito di utenza comunale e sovracomunale secondo le diverse sottozone di seguito elencate:

- F1 S Aree per l'istruzione;
- F1 AC Aree per attrezzature di interesse comune;
- F1 V Aree per spazi pubblici attrezzati a parco;
- F1 P Aree per parcheggio pubblici.

#### In merito alle sottozone F1

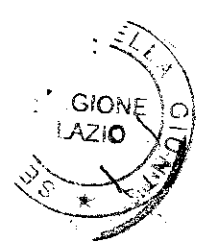
Come già evidenziato in precedenza nel capitolo relativo agli standard si condivide la prevista individuazione delle singole sottozone con particolare riferimento alla strategica collocazione dell'area a verde pubblico attrezzato sita a coronamento e tutela dell'antico Borgo, nonché la previsione di aree destinate alla sosta veicolare posizionate a ridosso del centro urbano ed in prossimità del lago.

Necessita comunque prescrive che dall'art. 64 delle NTA, relativo alle sottozone F1 P destinate a parcheggi pubblici, siano eliminati il primo e l'ultimo comma in cui risultano erroneamente riportati i riferimenti all'art. 18 della L.765/67 ed all'art.41 sexies della L 1150/42 che regolamentano le aree da riservare a parcheggi privati di pertinenza delle nuove costruzioni in rapporto alla consistenza della cubatura delle stesse.

### SOTTOZONE F2 AREE PER SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Le aree classificate come sottozone F2 nella Variante risultano indistintamente destinate alle seguenti attrezzature: scolastiche, culturali, religiose, sanitarie, assistenziali, sportive, ricreative, commerciali, amministrative, annonarie, trasportali, turistiche, coabitative ( alberghi, pensioni, motels,ostelli).

In tali sottozone l'edificabilità risulta condizionata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi ed in alternativa, per le aree di estensione inferiori a 10.000 mq, il ricorso ad un progetto edilizio unitario corredato da planivolumetrico esteso all'intera superficie libera di intervento unitamente ad un atto d'obbligo, di impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria, le cui



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

ultime se richiesto dal Comune potranno essere monetizzate. Resta fermo l'obbligo della individuazione delle aree a standard pubblici da cedere

nel rapporto previsto dall'art.5 del DM 1444/68.

I parametri urbanistici risultano i seguenti:

- It = 1,5 mc/mq;
- Q = 20%;
- Parcheggi = 10mq/100mc;
- H max = 10,50 m.

Per le aree poste nel bacino del Lago è previsto che dovrà farsi riferimento alla normativa del PTP di cui alla LR 24/98.

Sono state inoltre individuate tre specifiche sottozone:

F2A da destinare a parcheggi privati che potranno essere anche interrati;

F2B che individua una specifica zona in prossimità del Lago già edificata in cui sono consentiti esclusivamente attività sportive ricreative e ricettive;

F2C che individua due zone , Vicarello e Sambuco, in cui sono consentite esclusivamente attività connesse con la risorsa termale.

In merito alle sottozone F2 :

Nel condividere il previsto ricorso al piano attuativo preventivo alla edificazione, si ritiene opportuno inserire nell'art. 65 delle NTA della Variante le seguenti prescrizioni:

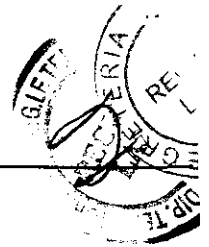
- Il piano attuativo dovrà essere esteso al comprensorio definito dalle varie intere sottozone previste dalla Variante e solo qualora l'intera estensione di tale sottozone risulti inferiori a 10.000 mq potrà costituire un comparto in cui potrà essere consentita la trasformazione mediante la presentazione del previsto progetto unitario;
- La riduzione dell'indice di fabbricabilità territoriale a 0.80 mc/mq e la definizione di un indice di fabbricabilità fondiario massimo pari a 1,5 mc/mq;
- Le previste sottozone F2C , in loc. Vicarello ed in Loc. Casale Sanbuco, in cui sono previsti interventi limitati alla realizzazione di strutture di servizi strettamente connesse con la funzionalità delle attività termali che dovranno essere prioritariamente attivate e funzionanti, debbano essere soppresse e ricondotte a zona agricola, sottozone E1, E4 se vincolate o E5 se boscate, in quanto non risulta attivato o definito alcun provvedimento di concessione regionale allo sfruttamento



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



delle risorse termali che definisca le aree oggetto di tutela e le modalità di attuazione in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 26.06.1980 n. 90;

- Il Comune, prima di dare corso all'approvazione dei singoli vari Piani Attuativi, dovrà provvedere alla redazione di un Programma di Intervento atto a regolamentare la localizzazione delle diverse attività, previste dalle molteplici destinazioni elencate nell'art. 64 delle NTA, così da individuare sia specifiche tipologie di servizi privati di uso pubblico necessarie a soddisfare particolari esigenze riscontrate, sia a definire una loro collocazione atta a rafforzare la struttura urbana anche con una verifica della compatibilità delle varie destinazioni rispetto ai tessuti insediativi esistenti e previsti;

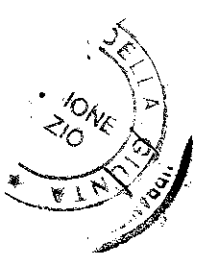
Si prescrive inoltre a modifica della zonizzazione della Variante:

- Che l'area della sottozona F2 adiacente Via Pisciarelli (Tav. 27 D) ricadente nella fascia di inedificabilità di 200 m dal limite dell'area cimiteriale, come individuata nella presente Variante, debba essere riclassificata come zona agricola E1;
- Che le sottozone F2 come individuate nella Tav.31 Vicarello vengano riclassificate come sottozona E4 o E5 se boscate in quanto trasformano aree agricole soggette a vincolo paesaggistico che ricadono nel sistema dei paesaggi naturali previsti dal PTPR;
- Che dalla sottozona F2 in loc. Quarto S. Zoppo, posta in adiacenza alla SP Bracciano- Castel Giuliano ( Tav.34 Zonizzazione Centro), sia eliminata la parte interessata dalla fascia di rispetto di inedificabilità dei 150 dal Fosso di Pianciano, pertanto le aree ricomprese in tale fascia dovranno assumere la classificazione di sottozona agricola E4.

In merito alle sottozone F2 ricadenti in aree sottoposte a vincoli di natura paesaggistica si prescrive ulteriormente:

Nelle sottozone F2 ubicate nella conca del Lago oltre la fascia di rispetto dei 300 m, dovranno essere consentiti solo insediamenti a carattere turistico alberghiero, in cui sono ammessi, diversamente dai parametri previsti dalla Variante per le sottozone F2 non soggette a vincoli paesaggistici, i seguenti diversi parametri come definiti dagli articoli 27 e 39 delle NTA del vigente PTP n.3 : H max = 6,50 m e rapporto di cubatura non superiore ad un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,50 mc/mq, da attuare secondo le norme dell'art.8 della L.R. 72/75.

Per tale sottozona F2, individuata nel vigente PTP n.3 come area 14c, risulta presentata dal Comune, ai sensi dell'art.23 della L.R. 24/98 una specifica osservazione (proposta 058013 P01) con la quale veniva richiesta la riduzione del lotto minimo di 1,5 Ha previsto dalla sopra richiamata normativa dell'art. 27 del PTP 3.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Per le ulteriori sottozone F2, ricadenti in questo caso nella fascia dei 300, unitamente alle previste limitrofe sottozone G2, G3, G4, risulta presentata una ulteriore osservazione (proposta 058013 P02b) tendente a riclassificare le aree ricadenti in tali sottozone, da zona 8 a zona 14B del vigente PTP 3, con la richiesta di promuovere attraverso un piano attuativo ai sensi dell'art. 6 comma 10 della L.R. 24/98, il loro recupero urbanistico.

Tali osservazioni venivano parzialmente accolte a condizione che durante la fase di pubblicazione del PTPR, il Consiglio Comunale proponga preliminari piani di dettaglio delle varie aree con ipotesi di assetto urbanistico atti a definire la localizzazione delle previsioni turistico alberghiere ( per l'osservazione 058013 P01) ed i parametri urbanistici delle aree rivierasche e quelle ad essa contermini, in cui attuare ipotesi di recupero valorizzazione e fruizione delle aree stesse ( per l'osservazione 058013 P02b), al fine di consentire in sede di approvazione del PTPR la valutazione e la coerenza delle proposte con gli obiettivi di qualità paesaggistica, definendo una corrispondente classificazione di tutela.

Pertanto necessita prescrivere che l'attuazione di tali sottozone potrà essere consentita solo successivamente alla approvazione del PTPR che recepisca le osservazioni presentate dal Comune, fermo restando che le aree di tali sottozone eventualmente non recepite dovranno assumere la destinazione di sottozona E4 agricola vincolata.

### **ZONA "G1" VERDE PRIVATO**

Comprende nelle varie zone individuate nella zonizzazione della Variante le aree destinate a verde privato, naturale o attrezzato per il tempo libero, ivi compresi impianti sportivi con la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni come attrezzature per il gioco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici.

Gli interventi previsti riguardano nuove realizzazioni, demolizioni, opere di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle abitative (con esclusione di nuove costruzioni), ricreative, sportive, parcheggi.

I parametri urbanistici definiscono un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq ed una H max di m 7,50.

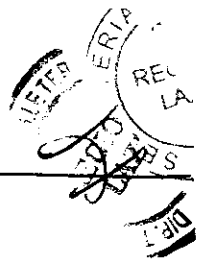
Viene previsto il ricorso a piani attuativi eventuali o interventi diretti senza una specifica indicazione in merito.

E' prevista inoltre qualora i volumi dei fabbricati esistenti eccedano l'indice fondiario di pertinenza che gli stessi possano essere soggetti di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria con un incremento un tantum per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie limitato al 10% della cubatura legittima esistente.



# REGIONE LAZIO

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



In merito alla zona G1:

Si prescrivono le seguenti modifiche da apportare all'art. 67 delle NTA della Variante:

- Eliminazione della prevista destinazione d'uso "Ricreative" in quanto non meglio specificata l'effettiva natura degli interventi che tale dizione sottende;
- Nei parametri urbanistici sia introdotto l'indice territoriale paria a: 0.025 mc/mq;
- Siano eliminate le prime due righe delle norme inerenti le prescrizioni particolari da sostituire con la seguente prescrizione: "Gli interventi di trasformazione dovranno essere condizionati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera sottozona individuata nella Variante";

Riscontrato che le aree interessate dalla suddetta zonizzazione previste nella Variante interessano notevoli estensioni di parte del territorio che per la loro collocazione e conformazione orografica risultano non idonee alle trasformazioni previste dalle destinazioni d'uso riportate nella relativa normativa, ovvero risultano ricadere in aree soggette a vincolo paesaggistico le cui norme di tutela impediscono la loro trasformazione, si prescrive che le seguenti zonizzazioni delle sottozone G1 individuate nelle Tavole di zonizzazione della Variante, "C", "D", "E", "Castel Giuliano", vengano riclassificate come sottozona agricole E4, come ridefinita d'ufficio, o E1 se non soggette a vincoli di qualsiasi natura come individuati nella Tav. B del PTPR :

- La vasta sottozona sottostante il centro storico comprendente Monte Tonic e le aree di Quarto del Lago ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico e nel sistema del paesaggio naturale di continuità e nel paesaggio naturale agrario del vigente PTPR già destinate dal vigente PRG a sottozona agricola di particolare pregio ambientale E2 (Tav.D);
- Le aree poste ai due lati della strada provinciale A/4 e le aree ricomprese nella fascia di in edificabilità del vincolo del cimitero (Tav.D);
- Le aree poste ai due lati della linea ferroviaria (Tav.E);
- L'intera sottozona della frazione di Pisciarelli (Tav.C);
- L'intera vasta sottozona adiacente il nucleo di Castel Giuliano;
- La parte di area del complesso dei Frati Cappuccini interessata da area boscata da ricondurre a sottozona E5 (Tav E).

Si ritiene inoltre opportuno che le aree ricadenti nelle sottozone G1 relativamente al comprensorio edificato sottostante la parte a Nord del Centro Storico ricompreso tra la Strada del Lago e la stradina a confine con la sottozona FIV a Verde Pubblico (Tav.D), siano da riclassificare a sottozona B1 satura, ciò in considerazione della compromissione avvenuta in conseguenza della originaria destinazione di tali aree a sottozona B1 del vigente PRG. Saranno pertanto consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed un incremento una tantum per il



# REGIONE LAZIO

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

miglioramento delle condizioni igienico sanitarie limitato al 5% della cubatura legittima esistente relativamente alle singole unità immobiliari.

**ZONA "G2" ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO**  
**ZONA "G3" ZONE PER USO INTEGRATO IMPIANTI SPORTIVI ED**  
**ATTREZZATURE BALNEARI**  
**ZONA "G4" FASCIA DEL LUNGOLAGO**

La Variante individua come sottozona G2 le aree, destinate ad attrezzature da realizzare con manufatti a carattere non permanente, relative a campeggi, attrezzature per lo sport nautico, stabilimenti balneari, piscine, campi da tennis, pallavolo, ecc...

Sono consentiti insediamenti che si inseriscano armonicamente nel contesto tutelato, in quanto ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico ed ulteriormente ricomprese in parte nella fascia di rispetto dalle rive del lago nonché nel perimetro del Parco dei due Laghi, per le quali è previsto un indice di copertura non superiore al 3% dell'area ed un'altezza massima di m 3,00 per la costruzione in muratura (?) o legno di chioschi, botteghini, spogliatoi, bungalows (?).

La zona G3 viene prevalentemente destinata alla costruzione di impianti sportivi ed attrezzature complementari alla balneazione di proprietà privata in cui realizzare costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali, ricreative, paracicettive con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,001 mc/mq per superfici non inferiori a mq 1.000 (?).

Viene prescritto ulteriormente, essendo anche tali aree soggette a vincolo paesaggistico ed ulteriormente ricomprese in parte nella fascia di rispetto dalle rive del lago nonché nel perimetro del Parco dei due Laghi, la formazione di un progetto unitario che rispetti le prescrizioni dettate dall'art. 39 delle NTA del vigente PTP n.3.

La zona G4 comprende, oltre alla vasta area del Bosco di San Celso posto nel versante opposto al lungolago della strada provinciale Bracciano Vigna di Valle, le aree del lungolago da riqualificare tramite piano attuativo esteso preferibilmente all'intero ambito, in cui sono ammessi manufatti a carattere precario per attrezzature di servizio per attività sportive lacuali e balneari quali: rimessaggio derive, spogliatoi, ristori bar, piccoli ristoranti ecc..., da realizzare analogamente a quanto prescritto per la zona G2 in conformità alle prescrizioni dettate dall'art. 39 delle NTA del vigente PTP n.3.

In merito alla zone G2, G3, G4 :

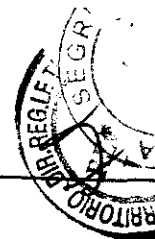
Riscontrato che la totalità delle aree delle sottozone G2, G3, G4, risultano assoggettate a vincolo paesaggistico, ed inoltre ricadono nel sistema del paesaggio naturale del vigente PTPR e pertanto ai sensi dell'art. 63 delle NTA dello stesso PTPR non sono classificabili quali aree di scarso pregio paesistico, si prescrive che le suddette aree, che ricadono in tali sottozone, debbano essere riclassificate a sottozona E4.





# REGIONE LAZIO

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



Le aree oggetto dell'osservazione presentata dal Comune, ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98 (058013 P02b), assumeranno, **con apposita successiva Variante**, le destinazioni di zona, con i relativi parametri urbanistici, definite in sede di approvazione del PTPR.

In merito alla zona G4, che comprende il vasto comprensorio del Bosco di San Celso, si prescrive che la stessa venga riclassificata come sottozona E5.

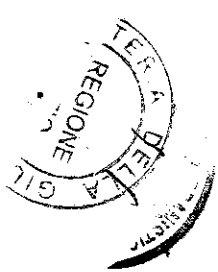
Si ritiene che siano fatte salve le attività esistenti legittime o legittimate realizzate in conformità alle previsioni del vigente PRG, ed in particolare per la zona G2 le aree di pertinenza di attività regolarmente autorizzate, quali i campeggi, gli stabilimenti balneari e le attrezzature per lo sport nautico se ricadenti su analoghe aree delle zone ex G5 del vigente PRG, in quanto presumibilmente realizzate prima dell'approvazione del PTP.

## VALUTAZIONE SULLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLA VARIANTE AI FINI PAESAGGISTICI

Di seguito, ad integrazione ed ulteriore specifica di quanto in precedenza definito in sede di esame delle singole zonizzazioni, si riportano, facendo riferimento alle singole Tavole di zonizzazione della Variante redatte in scala 1:2.000 in esame, le preclusioni ad interventi di trasformazione del territorio determinate da incompatibilità delle previste zonizzazioni della Variante con la normativa di tutela paesaggistica definita dal PTP e dal sistema dei paesaggi naturali definiti dal PTPR. In conseguenza di tali preclusioni dovranno essere riclassificate a sottozona agricole E4, o E5 se boscate, così come rideterminate d'ufficio, le previsioni di zonizzazioni ricadenti nel vincolo paesaggistico di cui ai DM in precedenza riportati ed ulteriormente ricomprese in parte nella fascia di rispetto di 300 m dal Lago, o dei 150 m dai fossi, nonché nel perimetro del Parco dei due Laghi.

Le suddette riclassificazioni a zona agricola vincolata hanno riguardato anche le diverse zonizzazioni previste nel vigente PRG in quanto lo stesso, essendo stato approvato nel 1980, non risulta conformato al PTP n.3 ed alle norme della L.R. 24/98. Quanto sopra in conformità a quanto riportato all'art. 61 comma 5 delle NTA del PTPR che recita: " *Il PTPR, per i beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice, è strumento sovraordinato alla pianificazione urbanistica dei Comuni, che si adegua ad esso nei limiti e con le procedure di cui alle specifiche disposizioni contenute nel PTPR stesso, nella L.R. 24/98 e nelle leggi statali; le previsioni in esso contenute sono prevalenti, per le aree interessate dai beni paesaggistici, sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali; ...* "

Come previsto dell'art. 62 comma 5 delle NTA del PTPR restano fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi approvati dopo l'entrata in vigore della LR 24/98 e fino alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR in quanto conformi con i PTP approvati.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

## ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE NORD

“Tav. 31 I Vicarello”

Riclassificazione a sottozona E4 o E5 se boscate delle seguenti zonizzazioni:

- Sottozona B4 e B4\* ;
- Osservazione 47/3 in quanto ad ampliamento della sottozona B4\*;
- Sottozona E3;
- Sottozona G3;
- Osservazioni 47/3 in quanto trasforma sottozona E3 in G3;
- Sottozona G4;
- Nuovo tracciato viabilità con proposta d'ufficio di limitarne la previsione solo in adiacenza ai fabbricati esistenti ;
- Sottozona F2;
- Osservazione 47/1 in quanto prevede l'ampliamento e la traslazione della sottozona F2 prevista nella Variante;

“Tav. n. 24 A”

Riclassificazione a sottozona agricola E4 o E5 se boscate delle seguenti zonizzazioni :

- Sottozona E3;
- Sottozona G2;
- Sottozona A1, limitandola alla previsione nel PTPR di “ Paesaggio di insediamenti urbani”;
- Osservazione 95 che estende la sottozona A1;

## ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE CENTRO

“Tav. n.25 B”

Riclassificazione a sottozona agricola E4 o E5 delle seguenti zonizzazioni:

- Sottozona E1 ;
- Sottozona E3;
- Sottozona G4;
- Sottozona G2 con esclusione dell'esistente campeggio autorizzato;
- Osservazione 33 in quanto introduce le seguenti nuove classificazioni G2, A1, F2;
- Osservazione 80 in quanto prevede la classificazione da E2 (ex E4) a G2;

“Tav.n. 26 C”

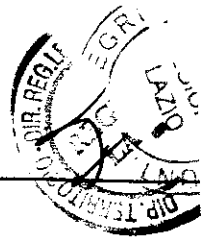
Riclassificazione a sottozona agricola E4 o E5 delle seguenti zonizzazioni:

- Sottozona E1;
- Sottozona G2, G3, G4, poste nella conca del Lago, con esclusione delle aree individuate nell'osservazione (proposta 058013 P02b), presentata ai sensi dell'art.23 della L.R. 24/98, che risulta parzialmente accolta a modifica del vigente PTP ed inserita nell'adottato PTPR, con le specifiche condizioni riguardanti la individuazione delle aree perimetrate, le modalità e le procedure riportate nelle relative schede di parere i cui contenuti risultano sopra riportati nell'esame riguardante la sottozona F2;



# REGIONE LAZIO

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



- Sottozona C2, comprese tra la strada provinciale Settevene Palo e la via di Pontevecchio, già destinate ad una sottozona C del vigente PRG in parte attuata, ricadenti nel vincolo paesaggistico di cui ai D.M. 23.10.1960 e 22.05.1985 "Conca del Lago di Bracciano e Martignano", in parte ulteriormente interessate dalle fasce di rispetto del fosso (classificato c058\_0337) e del Lago, nonché dal vincolo di rispetto delle visuali riportato nella zonizzazione del PTP n.3, aree che risultano ricadere nel PTPR adottato nel sistema del paesaggio naturale agrario;
- Osservazione 16 in quanto prevede la classificazione a G2;

"Tav.n. 27 D"

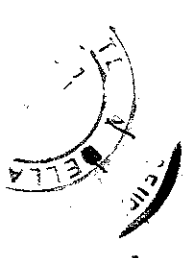
Riclassificazione a sottozona agricola E4 o E5 delle seguenti zonizzazioni :

- L'intera vasta sottozona G1 sottostante il centro storico comprendente Monte Tónico e le aree di Quarto del Lago in quanto gli interventi previsti in tale sottozona G1 non risultano compatibili con il sistema dei paesaggi definiti dal PTPR per tale sottozona;
- Sottozone F2, G3, G4, con esclusione delle aree individuate nell'osservazione (proposta 058013 P02b), presentata ai sensi dell'art.23 della L.R. 24/98, che risulta parzialmente accolta a modifica del vigente PTP ed inserita nell'adottato PTPR, con le specifiche condizioni riguardanti la individuazione delle aree perimetrate, le modalità e le procedure riportate nelle relative schede di parere i cui contenuti risultano sopra riportati nell'esame riguardante la sottozona F2;
- La sottozona B3, compresa tra via del Mattatoio- via dei Quadri e la sottozona A2, le cui aree risultano ricomprese nella fascia di 150 di rispetto dall'insediamento storico urbano, di cui al comma 12 dell'art.43 delle NTA del PTPR, in quanto risultano classificate nella Tav. A del suddetto PTPR come "paesaggio naturale agrario";
- Sottozona B3, posta sul versante Nord delle pendici sottostanti il centro storico compresa tra i tornanti di via del Lago, che oltre a non avere le caratteristiche di zona B, risulta area vincolata classificata dal PTPR nel "paesaggio naturale agrario", da riclassificare come sottozona E4. . La suddetta sottozona risulta inoltre interessata dalla salvaguardia delle visuali di cui all'art. 49 dell NTA del PTPR;
- Osservazione 13 in quanto prevede la classificazione a F2;
- Osservazione 25 in quanto prevede la classificazione a G3;

"Tav.n. 28 E"

Riclassificazione a sottozona agricola E4 o E5 se boscate delle seguenti zonizzazioni :

- La sottozona G4 che individua la vasta area del Bosco di San Celso dovrà essere ricondotta a sottozona E5 boscata;
- La sottozona C2 compresa tra il fosso, la strada comunale di San Celso e strada privata, in quanto totalmente ricadente nel sistema di paesaggio naturale pur essendo inserita in un contesto già parzialmente compromesso;



# REGIONE LAZIO

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

- Le sottozone C3, in loc. Quarto del Lago a confine con il Bosco di San Celso, per la parte ricompresa nel sistema del paesaggio Naturale;
- La sottozona G2 ubicata tra la strada comunale di San Celso ed il Bosco di San Celso, per la parte ricompresa nel sistema del paesaggio Naturale;
- Le sottozone G1 interessate dal sistema del paesaggio naturale del PTPR;
- Le sottozone B4\* ad eccezione dell'area in Loc. Giorgetti individuata ad esito dell'osservazione ( proposta .058013\_ P02c ) formulata ai sensi dell'art.23 della L.R. 24/98, parzialmente accolta, condizionando tale accoglimento alla presentazione da parte del Comune di specifica osservazione al PTPR, durante la fase di pubblicazione dell' adozione dello stesso, unitamente ad un preliminare piano di dettaglio dell'area o di parte di essa che definisca l'ipotesi di recupero valorizzazione e fruizione delle aree rivierasche e quelle ad essa contermini, così da consentire in sede di approvazione del PTPR la valutazione e la coerenza della proposta con gli obiettivi di qualità paesaggistica. A seguito della definitiva approvazione del PTPR il Comune procederà alla formazione del relativo piano attuativo urbanistico ai sensi dell'art. 29, comma 1, lettera b) come meglio specificato all'art. 31 quater della L.R. 24/98, **con la procedura di cui all'art.4 della LR 36/87.**
- Parte della sottozona F2 in loc. Quarto del Lago, introdotta a seguito dell'osservazione 1 accolta, interessata dal sistema del paesaggio naturale;
- Parte della sottozona C2 in loc. Quarto del Lago, introdotta a seguito dell'osservazione 134 accolta, interessata dal sistema del paesaggio naturale;
- Dalla sottozona F2 in loc. Quarto S. Zoppo, posta in adiacenza alla SP Bracciano-Castel Giuliano ( Tav.34 Zonizzazione Centro), sia eliminata la parte interessata dalla fascia di rispetto di inedificabilità dei 150 dal Fosso di Pianciano, pertanto le aree ricomprese in tale fascia dovranno assumere la classificazione di sottozona agricola E4.

“Tav.n. 29 F”

Si ritiene siano compatibili con le norme di tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 63 delle NTA dell'adottato PTPR, le due sottozone C2 di nuova edificazione in quanto le stesse ricadono nel sistema del paesaggio agrario di continuità del PTPR ed in zona 2 del vigente PTP n.3 ed inoltre risultano ricomprese e limitrofe a zone già compromesse da edificabilità.

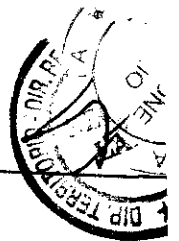
## ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE SUD

### TAV. 32 CASTEL GIULIANO

Riclassificazione a sottozona agricola E4 o E5 se boscate delle seguenti zonizzazioni :

- Sottozona A1 in ampliamento all'originario nucleo storico per la parte ricompresa nel sistema del paesaggio Naturale;
- Sottozone C3 per la parte di aree a bosco ricomprese nel sistema del paesaggio Naturale;





- La intera vasta Sottozona G1 in quanto ricomprende quasi totalmente aree boscate da salvaguardare non compatibili con le trasformazioni previste dalla normativa della suddetta sottozona.

### NORME A CARATTERE GENERALE

Resta fermo in generale l'obbligo da parte del Comune di provvedere, prima del rilascio del permesso ad eseguire qualsiasi trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio comunale, di verificare la compatibilità dell'intervento con le norme di tutela sia del PTPR che del PTP n. 3 ( fino alla definitiva approvazione del PTPR), ed in particolare, qualora le suddette trasformazioni riguardino aree di interesse archeologico, a richiedere, ai sensi dell'art. 41 delle NTA del PTPR, il preventivo parere della competente soprintendenza archeologica.

Si prescrive, con riferimento alle sottozone C2 e C3 ricadenti nelle zone di Castel Giuliano, di Casale Sambuco e della località Pisciarelli, zone tutte che presentano caratteristiche paesaggistiche, agrarie e vegetazionali che rendono le aree oggetto degli interventi di trasformazione di notevole interesse ambientale da tutelare, che tutti i relativi piani attuativi da redigere vengano accompagnati da una approfondita analisi vegetazionale che consenta di attuare la salvaguardia delle alberature esistenti e predisporre interventi di mitigazione per attenuare e ridurre l'impatto ambientale della prevista trasformazione dei luoghi, collocando le eventuale edificabilità in posizioni che non interferiscano con la godibilità dei riscontrati valori paesaggistici da tutelare.

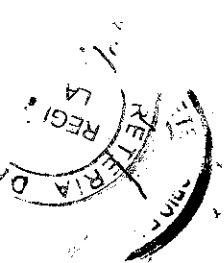
La suddetta prescrizione trova ulteriore giustificazione dal riscontro che tali aree ricadono in sistemi ed ambiti di paesaggio del PTPR che in alcuni casi avrebbero obbligatoriamente escluso o limitato la trasformazione delle stesse qualora fossero state interessate da vincoli di natura paesaggistica ed ulteriormente dal dato oggettivo dell'impossibilità da parte del Comune, essendo stata redatta la presente Variante in data antecedente l'adozione del PTPR, di effettuare una valutazione sull'opportunità di confermare le previste trasformazioni per conformarsi alle proposte ed agli indirizzi di tutela del PTPR, come previsto dall'art.6 delle NTA dello stesso, adeguandole alle singole realtà locali.

### ESAME OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione e deposito degli atti ed elaborati presso la Segreteria Comunale, avvenuta dal 24.12.1999 per 30 giorni consecutivi, sono state presentate le seguenti osservazioni:

- n. 144 nel termine dei 30 giorni dalla scadenza del deposito
- n. 34 oltre i 30 giorni dalla scadenza del deposito.

Tutte le 178 osservazioni presentate sono state tutte oggetto di controdeduzioni formulate con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 10.11.2000.



# REGIONE LAZIO

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

In merito, prese in esame tali osservazioni e le relative controdeduzioni formulate dal Comune con la richiamata delibera, si ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

Condividere quanto proposto dal Comune in merito a tutte le osservazioni respinte ad eccezione dell'osservazione n. 96, articolata in 69 punti, presentata dal Coordinamento Ambientale del Lago di Bracciano e dell'osservazione n. 109, articolata in 11 punti, presentata dal WWF locale, nei rispettivi diversi specifici punti che trattano problematiche che di fatto risultano recepite a seguito delle modifiche e prescrizioni d'ufficio apportate in sede di esame della Variante stessa.

Di condividere quanto proposto dal Comune in merito a tutte le osservazioni accolte ad eccezione delle seguenti che si intendono non accolte o parzialmente accolte, per le motivazioni per ciascuna riportate, le cui aree dovranno assumere la classificazione con le destinazioni di zona specificatamente indicate:

- Osservazione n. 1 Galli Clementina: viene accolta parzialmente con l'esclusione delle aree ricadenti nel sistema del paesaggio naturale del PTPR ( da F2 a E4);
- Osservazione n. 16 Negretti Giovannino: in quanto l'area ricade nel sistema del paesaggio naturale del PTPR ( G2 a E4);
- Osservazione n. 25 Ponzi Gabriele e Narducci Clelia: in quanto l'area ricade nel sistema del paesaggio naturale del PTPR( da G3 a E4);
- Osservazione n.33 Odescalchi Maria Ausiliatrice: in quanto le aree ricadono nel sistema del paesaggio naturale del PTPR (da A1,F2,G2, a E4);
- Osservazione n.47/1 Vicarello S.p.A.: in quanto l'area ricade nel sistema del paesaggio naturale del PTPR ( da F2 a E4);
- Osservazione n.47/4 Vicarello S.p.A.: in quanto le aree ricadono nel sistema del paesaggio naturale del PTPR ( da E3,G1 a E4);
- Osservazione n.55 Paciotti Paolo: in quanto comporta riduzione dell'area a standard destinata ad edilizia scolastica già carente nelle previsioni della Variante ( da F1 a E4);
- Osservazione n. 63 Albani Aldo: in quanto l'area ricade nel sistema del paesaggio naturale del PTPR ( da B4 a E4);
- Osservazione n.80 Carrozzeri Aldo ed altri: : in quanto l'area ricade nel sistema del paesaggio naturale del PTPR ( da G3 a E4);
- Osservazione n.90 Vitangeli Cesare e Pomicio Amerigo: in quanto l'area risulta interessata dalla viabilità della Variante ;
- Osservazione n. 106 Antonini Cesare e Sara: in quanto l'area di notevole estensione non ha le caratteristiche di zona B ai sensi del DM 1444/68 ed oltre ad



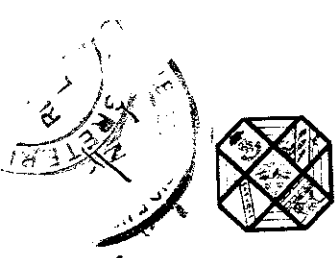
# REGIONE LAZIO

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



incrementare il peso urbanistico definito dalla Variante per la frazione di Castel Giuliano risulta in parte interessata dalla fascia di rispetto del limitrofo fosso ( da B3 a E1/E4);

- Osservazione n.118 Rossi Salvatore e Crocicchi Gloria: in quanto la trasformazione dell'area da B1 satura a B2 di completamento comporta un incremento del peso urbanistico del centro abitato che aggrava ulteriormente uno stato di fatto di carenza di standard urbanistici ( da B2 a B1);
- Osservazione n.129 Cruciani Clara, Mauro e Graziani Carolina: in quanto la richiesta riduzione della fascia di rispetto dal cimitero da 200 a 100 m risulta in contrasto con l'art. 28 della legge n.166 del 1.08.2002 che modifica l'art. 338 del R.D. n.1265 del 24/7/34;
- Osservazione n.133 De Santis Ulderico e Gilberto: in quanto la trasformazione dell'area, da B1 satura a B2 di completamento, comporta un incremento del peso urbanistico del centro abitato che aggrava ulteriormente uno stato di fatto di carenza di standard urbanistici ( da B2 a B1);
- Osservazione n.134 Attardi Ugo: viene accolta parzialmente con l'esclusione delle aree ricadenti nel sistema del paesaggio naturale del PTPR ( da C2 a E4);
- Osservazione n.142 Valeria Nardelli: : viene accolta parzialmente, si esclude la richiesta di trasformazione dell'area agricola in località "il Poggio" in zona edificabile al fine di non incrementare ulteriormente il peso della frazione di Pisciarelli, mentre per quanto riguarda la trasformazione del terreno in prossimità di P.zza S. Lorenzo si accoglie l'osservazione a condizione che vengano cedute gratuitamente al Comune le aree di proprietà pari a complessivi mq 2000 e la residua area di proprietà di mq 2000 venga destinata a sottozona C2 da includere nel limitrofo comprensorio soggetto a piano attuativo;
- Osservazione n.171 De Santis Bruna : viene accolta a condizione che venga trasformata la zonizzazione concessa da B3 a C2 in relazione alle analoghe modifiche delle limitrofe zonizzazioni operate d'ufficio;
- Osservazione n. 175 Nardelli Valeria: alle condizioni riportate nella precedente osservazione n.142;
- Osservazione n.178 Ufficio Tecnico comunale: in quanto l'inclusione di nuove vaste aree ad ampliamento della sottozona D1, oltre a non risultare motivato da un reale e documentato fabbisogno che giustifichi la necessità di un ulteriore incremento delle attività a carattere produttivo rispetto alla previsione della Variante, investendo aree di notevole estensione, non risulta aver acquisito il parere geologico del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ai sensi dell'art. 89 del DPR n.380/2001, parere che si ritiene necessario stante la morfologia dell'area ( da B4, D1 a E1).



# REGIONE LAZIO

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

Di condividere quanto proposto dal Comune in merito a tutte le osservazioni accolte parzialmente ad eccezione delle seguenti che si intendono non accolte per le motivazioni per ciascuna riportate:

- Osservazione n.13 Zagnoni Valeria: in quanto le aree ricadono nel sistema del paesaggio naturale del PTPR ( da F2A a F1p);
- Osservazione n.47/3 Vicarello S.p.A.: in quanto le aree ricadono nel sistema del paesaggio naturale del PTPR ( da e3, G3 a E4);
- Osservazione n.66 Mancini Raffaello: in quanto gli interventi richiesti risultano in contrasto con la normativa della sottozona agricola come riformulata d'ufficio ( da E3 a E1);
- Osservazione n. 95 Odescalchi Carlo Federico e Lante : in quanto l' area interessata non ha le caratteristiche di zona A ai sensi del DM 1444/68 ( da A1 a E4);
- Osservazione n. 111 Cruciani Ottavio, Emanuela : in quanto l' area interessata non ha le caratteristiche di zona B ai sensi del DM 1444/68 ed, oltre ad essere interessata da vincolo archeologico, incrementa le previsioni del peso urbanistico che la Variante prevede per la frazione di Castel Giuliano ( da B3 a E1);
- Osservazione n. 115 Luciani Giuseppina: alla ulteriore condizione che venga gratuitamente ceduta al Comune la quota di area F1V a Verde Pubblico pari al 40% % come definita nell'osservazione parzialmente accolta dal Comune;
- Osservazione n.116 De Santis Giuseppe: viene accolta a condizione che venga riclassificata la zonizzazione concessa da B3 a C2 in relazione alle analoghe modifiche delle limitrofe zonizzazioni operate d'ufficio;
- Osservazione n.124 Vecchiotti Varmida: viene accolta a condizione che venga riclassificata la zonizzazione concessa da B3 a C2 in relazione alle analoghe modifiche delle limitrofe zonizzazioni operate d'ufficio;
- Osservazione n. 140 Luciani Giuseppina: alla ulteriore condizione che venga gratuitamente ceduta al Comune la quota di area F1V a Verde Pubblico pari al 40% come definita nell'osservazione parzialmente accolta dal Comune;
- Osservazione n.144 Di Benedetto Rosella: viene accolta a condizione che venga riclassificata la zonizzazione concessa da B3 a C2 in relazione alle analoghe modifiche delle limitrofe zonizzazioni operate d'ufficio;

In merito alle osservazioni dei privati pervenute direttamente alla Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, le stesse non essendo state oggetto di controdeduzioni formulate con delibera del Consiglio Comunale di Bracciano non vengono prese in esame.



# REGIONE LAZIO

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

## DOPO AVER VALUTATO IL SUO CONTENUTO E RILEVATO CHE

Le modifiche riportate e proposte dagli Uffici, ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67, finalizzate a sopperire le carenze in ordine ad alcune previsioni zonizzative e normative del Piano urbanistico, nonché a conformarlo alla vigente e sovraordinata legislazione nazionale e regionale, non comportano innovazioni tali da mutarne le caratteristiche essenziali ed i relativi criteri di impostazione, il "Comitato Regionale per il Territorio", esprime il

### PARERE

che, sulla base delle risultanze istruttorie, la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Bracciano, adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 96, del 4 Dicembre 1999, sia meritevole di approvazione, con la prescrizione, anch'essa introdotta ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67, che siano stralciate tutte le zonizzazioni individuate quali di tipo "C" (sottozonizzazioni "C1", "C2" e "C3", ivi comprese le zonizzazioni "B4", riclassificate in "C2") e la relativa cubatura, qualora non già previste nello strumento urbanistico vigente, comprese nel perimetro costituito dalla S.S. 493 "Claudia - Braccianese", dalla via del "Cannone", dalla via di "Pratigliolo", dalla via di "Montefranco" e dalla S.P. 4a "Settevene - Palo, riconducendole tutte a destinazione agricola.

Il Segretario del C.R.p.T.

(arch. Lucia Zoppin)

Il f.f. di Presidente del C.R.p.T.

(arch. Demetrio Carini)

