



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 13/11/2009

=====

ADDI' 13/11/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: DI CARLO - MANCINI - MARUCCIO - RODANO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 841

Oggetto:

Comune di Monterotondo (Rm). Variante Generale al P.R.G.
vigente. Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 47 del 14-
15.04.1999 e n. 126 del 21.12.2000. Approvazione.





841 13 NOV. 2002 *82*

Oggetto: Comune di Monterotondo (Rm)
Variante Generale al P.R.G. vigente.
Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 47 del 14-15.04.1999 e n. 126
del 21.12.2000.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

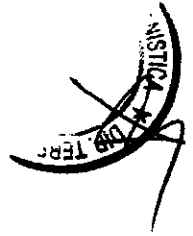
VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;
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 Monterotondo (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.L. n. 66 del 20.01.1976 *D.G.R. 1141 del 14.04.1976*;
VISTA la deliberazione consiliare n. 47 del 14-15.04.1999 con la quale il Comune di Monterotondo (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;
VISTA la successiva deliberazione consiliare n. 126 del 21.12.2000 con la quale lo stesso Comune di Monterotondo (Rm) ha riadottato la Variante di che trattasi a seguito di modifiche ed integrazioni apportate dal processo di informatizzazione del piano e dalla verifica di compatibilità ambientale con contestuale presa d'atto del piano di recupero ambientale;
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 217 osservazioni nei termini e n. 26 fuori detti termini, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 64 del 22.05.2003;
CHE direttamente a questa Regione sono pervenute n. 14 osservazioni;
VISTA la deliberazione n. 36 del 5.04.2004 con la quale il Comune ha preso atto degli elaborati riportanti le graficizzazioni delle osservazioni accolte con la citata D.C.C. n. 64/2003;
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



841

13 NOV. 2009



Organo consultivo della Regione, con voto n. 160/1 reso nella seduta del 9.04.2009, 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 limitazioni e nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 75357 del 23.04.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Monterotondo (Rm) copia del suddetto voto n. 160/1 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. 66 del 28.04.2009 con la quale il Comune di Monterotondo (Rm) ha recepito interamente le modifiche apportate con il citato parere n. 160/1/2009 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 3712 del 5.11.2004 con la quale l'Azienda USL Roma G - Dipartimento di Prevenzione - Modulo Dipartimentale di Monterotondo - Servizio Igiene Pubblica Ambientale, ha espresso parere favorevole alla Variante di che trattatasi purché siano previste le opere di urbanizzazione primarie e secondarie;

VISTA la nota n.158431 del 20.10.2003 con la quale il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile "Area 2A/08" - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge regionale 38/99 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante Generale al P.R.G. del comune di Monterotondo (Rm), con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Siano escluse dall'edificazione le aree bordate di rosso e righettato interno rosso, nelle 4 sezioni della "Carta delle Penalità", allegato 6 (fogli 1-4); tali zone sono state escluse per varie motivazioni: generalmente perché ricadenti nelle classi di penalità 4 e 5, per le quali il geologo sconsiglia o preclude l'edificabilità; in alcuni casi, perché ricadenti nella classe di acclività superiore al 50%; in altri casi perché a ridosso di scarpate con altezze superiori ai 10 m; in altri casi ancora perché ricadenti in zone interessate da frane, o in prossimità di esse quando le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e di acclività dei versanti, hanno fatto supporre un analogo rischio di frana;
- Nelle aree bordate di blu e righettato interno blu, nelle 4 sezioni della "Carta delle Penalità", allegato 6 (fogli 1-4), generalmente ricadenti nella piana alluvionale del fiume Tevere, il piano di calpestio di ogni opera edificatoria e di urbanizzazione, sia posto ad una quota dall'attuale piano campagna tale da risultare in sicurezza rispetto al rischio di esondazione; siano inoltre rispettate le norme contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Tevere e sia comunque acquisito, su tali aree, il parere dell'Autorità di bacino del fiume Tevere, preventivo ad ogni attività edificatoria e di urbanizzazione;
- Nelle aree che il geologo indica con il colore verde come "Zone di attività estrattiva" nelle 4 sezioni della "Carta delle Penalità", allegato 6 (fogli 1-4),





- ogni ipotesi di utilizzo dovrà essere preceduta da uno studio di recupero ambientale teso a migliorare la stabilità dell'area;
- In tutte le altre aree, siano rispettate le indicazioni fornite nella Indagine geologica e Vegetazionale del luglio 2002 a firma del geol. Roberto Agnolet e del dott. Agr. Frattarelli Antonio;
 - Siano inoltre eseguite specifiche indagini geologiche e geotecniche di dettaglio a fini edificatori e per una valutazione della stabilità dei siti;
 - al fine di evitare ruscamenti selvaggi e scalzamenti al piede, nei terreni a prevalente componente argillosa, nelle opere stradali e nelle altre situazioni richieste dovrà essere prevista un'attenta regimazione delle acque, con canalizzazioni fino al fondovalle e con eventuali opere di protezione delle sponde;
 - Sia verificata la tenuta idraulica di ogni opera idrica, esistente e da realizzare, lungo il tracciato stradale;
 - siano realizzati interventi di recupero ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo di specie vegetali coerenti dal punto di vista fitoclimatico ed edafico, osservando in ogni caso le indicazioni proposte dal progettista Dr. Agr. Antonio Frattarelli;
 - siano salvaguardate tutte le formazioni boscate presenti lungo le pendici dei sistemi collinari;
 - nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati gli aspetti naturali creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;
 - nelle aree destinate a verde privato siano comunque privilegiate le essenze arboree ed arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante;
 - sempre nelle aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze dell'edificato, si propone se possibile l'attuazione della tecnica del "pre-verdissement" che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;
 - si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
 - nelle edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le aree di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;
 - sia valutata la possibilità di creare corridoi biologici tra le aree da edificare ed i territori privi di insediamenti con particolare riferimento alla realizzazione di siepi ed alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali;
 - tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, fasce frangivento dovranno per quanto possibile essere salvaguardati ed in alcuni casi



841 13 NOV. 2009

B

implementati con nuovi impianti, con particolare riferimento alle fasce frangivento, in considerazione delle molteplici funzioni che svolgono (filtro, antirumore, protettiva, biologica, schermante);

- come prescrizioni specifiche, nelle zone ove si prevedono impatti negativi su uliveti si consideri la possibilità di salvare gli esemplari anche mediante trapianto in altro luogo o, se ciò non fosse possibile, di individuare altre aree per realizzare impianti di ulivo a compensazione delle colture andate perdute.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. D2/2S/05/100287 del 20.06.2006 con la quale il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area “2S/05” – Difesa del Suolo, a seguito di richiesta da parte del Comune di Monterotondo, ha espresso parere favorevole – ai sensi dell’art. 13 della Legge 64/74, della Legge regionale 38/99 e della D.G.R. 2649/99 – alla revisione del Piano Regolatore Generale del citato Comune per le aree di Valle del Carrapone e Dogana con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell’atto d’approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

Carrapone:

- siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione Geologica revisione 2005, dell’agosto 2005 a firma del geol. Roberto Agnolet, parte 2°, interventi volti ad eliminare il rischio di dissesto idraulico (pag. 18) e conclusioni (pag. 19);
- siano messe in atto le necessarie procedure per la ricostruzione dell’alveo del fosso, o nella sua posizione originaria o nella posizione ipotizzata dal geologo nella sua relazione geologica revisione 2005; sia inoltre eseguita la riprofilatura dell’alveo nel tratto in cui attraversa il rilevato stradale con l’esecuzione di un ponte di attraversamento stradale, oppure sia eseguito l’attraversamento del tratto di rilevato stradale con un tombino di attraversamento secondo le indicazioni fornite dal geologo nella sua Relazione geologica revisione 2005;
- le operazioni di sistemazione idraulica dovranno essere prioritarie a qualsiasi altro intervento;
- i versanti del rilevato stradale, indicato con il colore marrone scuro nella carta della idoneità ai fini edificatori della citata Relazione geologica revisione 2005, dell’agosto 2005 a firma del geol. Roberto Agnolet, dovranno essere riprofilati e consolidati preferibilmente con interventi di ingegneria naturalistica e, se necessario, con opere di contenimento in c.a.;
- le aree indicate con il colore marrone chiaro nella carta delle idoneità ai fini edificatori della citata Relazione geologica revisione 2005, dell’agosto 2005 a firma del geol. Roberto Agnolet, dovranno essere consolidate con tecniche di ingegneria naturalistica o con tecniche di contenimento in c.a.; ogni opera che dovesse essere realizzata su tali aree dovrà essere dotata di fondazioni profonde;



- le aree indicate con il colore viola nella carta delle idoneità ai fini edificatori della citata Relazione geologica revisione 2005, dell'agosto 2005 a firma del geol. Roberto Agnolet, dovranno essere consolidate con tecniche di ingegneria naturalistica o con tecniche di contenimento in c.a.; in tali aree è vietata l'edificazione;
- nelle aree indicate con colorazione verdognola nella carta della idoneità ai fini edificatori della citata Relazione geologica 2005, dell'agosto 2005 a firma del geol. Roberto Agnolet, ogni opera da realizzare dovrà essere dotata di fondazioni definite a seguito di approfondite campagne di indagini geognostiche e di indagini di laboratorio per la definizione della geostratigrafia e delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione;
- in tutta l'area dovranno essere eseguite accurate opere di drenaggio delle acque lungo i versanti collettate fino al fosso di fondovalle;

Dogana:

- siano eseguite le indicazioni fornite nella Relazione geologica revisione 2005, dell'agosto 2005 a firma del geol. Roberto Agnolet, parte 3°, conclusioni (pagg. 29-31);
- è vietata l'edificazione nella zona A della carta dell'idoneità ai fini edificatori (allegato 5) Relazione geologica revisione 2005, dell'agosto 2005 a firma del geol. Roberto Agnolet;
- nella zona A citata, in fase di piano attuativo e comunque prima di ogni fase esecutiva, dovranno essere eseguite opere di riprofilatura del versante di contenimento, secondo le indicazioni fornite dal geologo nella sua Relazione geologica revisione 2005 e secondo più approfonditi accertamenti che dovranno prevedere, l'esecuzione di sondaggi in situ ed in laboratorio per la caratterizzazione geotecnica delle terre;
- nelle altre zone, B, C e D dovrà essere prevista una edificazione utilizzando fondazioni profonde, previa indagine di dettaglio per la caratterizzazione geotecnica e geostratigrafica del sottosuolo;
- in tutta l'area dovrà essere realizzata una accurata rete di drenaggi, in modo da evitare ruscellamenti ed imbibizioni sui versanti e impaludamenti nell'area di fondovalle; la protezione dei versanti dovrà essere garantita anche attraverso piantumazioni ed interventi di ingegneria naturalistica;

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

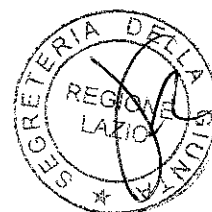
VISTA la successiva nota D2/2S/05/192924 del 2.11.2006 con la quale il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area “2S/05” – Difesa del Suolo, a seguito di ulteriore richiesta da parte del Comune di Monterotondo (Rm), ha espresso, sempre ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge regionale 38/99 e della D.G.R. 2649/99, parere favorevole alla revisione della proposta urbanistica di che trattasi con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite





nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Conclusioni (pag. 26-31);
- Per le aree a penalità 4 della Carta dell'Idoneità Territoriale dell'ottobre 2006 allegata alla Relazione geologica Revisione ottobre 2006 (allegato 6), l'edificazione è subordinata ad interventi di stabilizzazione dei versanti, supportati da opere idrauliche e forestali, progettati in base a studi geologico-geotecnici e idraulici approfonditi;
- Per le aree a penalità 4.1 e per quelle indicate come Valle del Carrapone in zona F e Area di Cava dimessa in località Dogana, della Carta dell'Idoneità Territoriale dell'ottobre 2006 allegata alla Relazione geologica Revisione ottobre 2006 (allegato 6), vanno viste le specifiche prescrizioni contenute nelle appendici Parte A e Parte B allegate alla citata Relazione geologica Revisione ottobre 2006;
- Per le aree a penalità 5 della Carta dell'Idoneità Territoriale dell'ottobre 2006 allegata alla Relazione geologica Revisione ottobre 2006 (allegato 6), l'edificabilità è vietata a causa dell'elevato rischio geologico;
- Per tutti gli edifici esistenti ed in corso di edificazione ricadenti in aree a penalità 4, 4.1 e 5 siano eseguite indagini conoscitive sull'assetto statico, attraverso indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio e verifiche dello stato delle fondazioni, delle strutture degli edifici e delle opere di contenimento, con verifica periodica di stabilità dell'insieme terreno-struttura (indicata dal geologo ai fini dell'istituzione del fascicolo del fabbricato). Dovranno essere seguite le specifiche prescrizioni indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.
- per le aree ricomprese nell'Appendice Parte A, siano adottate le seguenti prescrizioni:
 - Siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet appendice Parte A.1, interventi volti ad eliminare il rischio di dissesto idraulico (pag. 5) e conclusioni (pag. 6);
 - Siano messe in atto le necessarie procedure per la ricostruzione dell'alveo del fosso, o nella sua posizione originaria o nella posizione ipotizzata dal geologo nella sua Relazione geologica revisione ottobre 2006; sia inoltre eseguita la riprofilatura dell'alveo nel tratto in cui attraversa il rilevato stradale con l'esecuzione di un ponte di attraversamento stradale, oppure sia eseguito l'attraversamento del tratto di rilevato stradale, con un tombino di attraversamento secondo le indicazioni fornite dal geologo nella sua Relazione geologica revisione ottobre 2006;
 - Le operazioni di sistemazioni idraulica dovranno essere prioritarie a qualsiasi altro intervento;
 - I versanti del rilevato stradale, indicato con il colore marrone scuro nella carta della idoneità ai fini edificatori della citata Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, dovranno essere riprofilati e consolidati






preferibilmente con interventi di ingegneria naturalistica e, se necessario, con opere di contenimento in c.a.;

- Le aree indicate con il colore marrone chiaro nella carta della idoneità ai fini edificatori della citata Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, dovranno essere consolidate con tecniche di ingegneria naturalistica o con tecniche di contenimento in c.a.; ogni opera che dovesse essere realizzata su tali aree dovrà essere dotata di fondazioni profonde;
 - Le aree indicate con il colore viola nella carta della idoneità ai fini edificatori della citata Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, dovranno essere consolidate con tecniche di ingegneria naturalistica o con tecniche di contenimento in c.a.; in tali aree è vietata l'edificazione;
 - Nelle aree indicate con colorazione verdognola nella carta della idoneità ai fini edificatori della citata Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, ogni opera da realizzare dovrà essere dotata di fondazioni definite a seguito di approfondite campagne di indagini geognostiche e di indagini di laboratorio per la definizione della geostratigrafia e delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione;
 - In tutta l'area dovranno essere eseguite accurate opere di drenaggio delle acque lungo i versanti e collettate fino al fosso di fondovalle;
Dogana
 - Siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte A.2, conclusioni (pagg. 16-18);
 - E' vietata l'edificazione nella zona A della carta della idoneità ai fini edificatori (allegato 5) della citata Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet;
 - Nella zona A citata, in fase di piano attuativo e comunque prima di ogni fase esecutiva, dovranno essere seguite opere di riprofilatura del versante e di contenimento, secondo le indicazioni fornite dal geologo nella sua Relazione geologica revisione ottobre 2006 e secondo più approfonditi accertamenti che dovranno prevedere, l'esecuzione di indagini in situ ed in laboratorio per la caratterizzazione geotecnica delle terre;
 - Nella altre zone, B, C e D dovrà essere prevista una edificazione utilizzando fondazioni profonde, previa indagine di dettaglio per la caratterizzazione geotecnica e geostratigrafica del sottosuolo;
 - In tutta l'area dovrà essere realizzata una accurata rete di drenaggi, in modo da evitare ruscellamenti ed imbibizioni sui versanti e impaludamenti nell'area di fondovalle; la protezione dei versanti dovrà essere garantita anche attraverso piantumazioni ed interventi di ingegneria naturalistica.
- per le aree ricomprese nell'Appendice Parte B, (aree a penalità 4.1) siano adottate le seguenti prescrizioni:

Area 1 – Piedicosta: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti il geologo suddivide l'area in 5 settori a seconda dei rischi geologici presenti. I settori 4 e





5 risultano edificabili a patto che siano seguite le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B. I Settori 1, 2 e 3 come indicati nella citata Relazione risultano invece inedificabili.

Area 2 – via dell'Aeronautica: Area 2.1: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta inedificabile; sono consentite solo le opere di risanamento e di consolidamento indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 2 – via dell'Aeronautica: Area 2.2: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 3 – via Garigliano: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta inedificabile; sono consentite solo le opere di risanamento e di consolidamento indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 4 – via Achille Grandi: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 5 – Loc. San Luigi: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 6 – Loc. San Luigi: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta inedificabile; sono consentite solo le opere di risanamento e di consolidamento indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 7 – Via Garigliano – versante Vallagati: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta inedificabile; sono consentite solo le opere di risanamento e di consolidamento indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 8 – Via Garigliano: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta inedificabile; sono consentite solo le opere di risanamento e di consolidamento indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 9 – versante Vallagati: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 10 – versante Vallagati: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.





Area 11 – versante Vallagati: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 12 – versante Vallagati: considerando che l'area è completamente edificata ma prossima ad un'area in frana è necessario eseguire uno studio di dettaglio per la verifica della stabilità del pendio circostante quest'area e per intraprendere eventuali azioni di risanamento di tale pendio; siano pertanto seguite le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

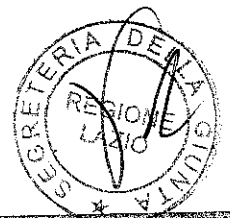
Area 13 – versante Vallagati: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B. Considerando che l'area è prossima al bordo di un versante acclive, si prescrive l'utilizzo di parametri cautelativi prendendo i valori massimi del fattore S previsto dalla Norme Tecniche sulle Costruzioni, come indicato dal Geologo, in alternativa dovranno essere eseguiti studi di microzonazione sismica per la verifica dei livelli di amplificazione sismica locale e per il conseguente dimensionamento delle strutture.

Area 14 – versante Vallagati: si tratta di un'area caratterizzata parzialmente da una deformazione gravitativa. L'area è quasi completamente edificata. I terreni ricadenti nelle aree in frana dovranno essere oggetto di indagini geognostiche e di monitoraggio inclinometrico per la verifica delle condizioni di instabilità e dovranno essere seguite tutte le prescrizioni indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B. Tali indagini sono propedeutiche ad eventuali interventi di stabilizzazione. Per le aree ancora da edificare, trovandosi al di fuori delle aree in frana, si prescrive ugualmente lo studio del versante per la verifica delle condizioni di stabilità e per una valutazione delle tipologie edilizie da utilizzare; in caso il Geologo incaricato delle indagini individui la possibilità di sviluppo futuro di fenomeni di instabilità l'edificazione sarà vietata; dovranno essere eseguite le prescrizioni indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 15 e 16 – Loc. La Fonte: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B. Nel tratto di passaggio tra tufi e travertini si mantiene una fascia di inedificabilità di 10 m per lato.

Area 17 – via Panaro: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 18 – via dei Francesi – via Arno: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti risulta che il tratto a pendenza compresa tra 10% e 30 % (colore





giallo nella Carta dell'idoneità ai fini edificatori (scala 1:2.000) dell'appendice parte B area 18 della Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet) risulta edificabile alle condizioni prescritte nella citata Relazione. Il tratto a pendenza superiore al 30% (colore rosso nella Carta dell'idoneità ai fini edificatori (scala 1:2.000) dell'appendice parte B area 18) è inedificabile; sono previsti solo gli interventi indicati in carta.

Area 19 – versante tra via Federici e via Arno: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta inedificabile; sono consentite solo le opere di risanamento e di consolidamento indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 20 – versante prospiciente la valle del Carrapone – località "Belvedere sotto le mura": L'area è quasi completamente edificata. La documentazione prodotta durante la precedente pianificazione edilizia è considerata attualmente insufficiente per corredare uno studio geologico per la variante al PRG, pertanto per gli edifici già realizzati ed in corso di realizzazione si prescrive una verifica sullo stato dei terreni di fondazione, sia a valle che a monte dei muri di contenimento eseguiti; dovrà essere verificata la stratigrafia e la geotecnica dei terreni di fondazione degli edifici e dei terreni alle spalle ed in fondazione dei muri di contenimento. Ogni perforazione a monte dei muri di contenimento dovrà tenere conto dei tiranti presenti. Dovranno essere eseguite analisi di stabilità dell'intero versante per tratti omogenei dal punto di vista morfologico, geotecnico-stratigrafico e per tipologia strutturale, considerando nei calcoli la contemporanea presenza di carico sismico e di completa saturazione in acqua. Periodicamente dovrà essere riverificata la stabilità dell'area. Eventuali nuovi edifici da eseguire potranno essere realizzati solo dopo che gli studi geologici ed ingegneristici eseguiti sui terreni, sulle fondazioni e sulle strutture, abbiano dimostrato la totale sicurezza dell'area nei confronti di fenomeni di instabilità localizzata e diffusa. Tutti gli edifici presenti a monte del contenimento e per una distanza pari all'altezza della scarpata, dovranno eseguire studi geologici ed ingegneristici di verifica della stabilità terreno-fondazione-struttura in elevazione.

In caso di valori di stabilità al di sotto dei limiti consentiti dovranno essere eseguite opere di adeguamento e non sarà consentita l'ulteriore edificazione in quest'area.

Area 21 – Via delle Fornaci: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B;

Area 22 – Via C. Burani: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B;

Area 23 – Versante tra via D. Querce e via degli Elci: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le



prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 24 – loc. San Matteo – versante Carrapone: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 25 – loc. San Matteo – versante Carrapone: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta inedificabile; sono consentite solo le opere di risanamento e di consolidamento indicate nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

Area 26.1 – loc. Cappuccini (settore oggetto di revisione): a seguito degli ulteriori accertamenti eseguiti, si prescrive il mantenimento dell'area di inedificabilità già indicata nel parere art. 13 della L. 64/74 del 21.4.1987; per le restanti aree si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B e la relativa zonizzazione proposta.

Area 26.2 – loc. Reviola: a seguito degli approfondimenti di indagine eseguiti l'area risulta edificabile a patto che si seguano le prescrizioni fornite nella Relazione geologica revisione ottobre 2006, a firma del geol. Roberto Agnolet, Appendice Parte B.

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

VISTA la nota 5962 del 10.12.2005 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, tenuto conto dell'alto rischio di impatto archeologico, data la densità di presenze note su tutto il territorio comunale, ha imposto l'effettuazione di scavi preliminari agli interventi di qualsiasi tipo che prevedano movimento di terra, prescrivendo, pertanto, che tutti i singoli progetti vengano sottoposti preventivamente alla medesima Soprintendenza, per concordare di volta in volta modalità e tempi di esecuzione. Da detta prescrizione la citata Soprintendenza ha escluso alcune aree nella nota stessa elencate ed ha per quanto riguarda l'area del Centro storico prescritto che tutti i progetti per gli interventi di scavo, compresi quelli per la realizzazione di servizi e quelli necessari per la ristrutturazione (compresi gli allacci ai servizi pubblici), vengano sottoposti al proprio parere di competenza;

VISTA la nota n. 19670/D3/3D/06 del 13.02.2007 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 – Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento a condizione che sia inserito all'interno delle norme tecniche di attuazione l'articolo di seguito riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

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





- a) "le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni 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 non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".

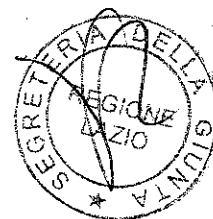
"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge 1766 del 16.06.1927. Parimenti per le terre destinate a servizi privati di uso pubblico, di iniziativa e gestione privata, si dovranno attivare le procedure autorizzative di alienazione ai sensi dell'art. 39 del R.D. 26.02.1928, ed art. 10 della L.R. n. 6 del 27.01.2005".

"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 all'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



841 13 NOV. 2009 *ps*



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";

VISTO il parere n. 397/C del 10.02.2009 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere – Ufficio Piani e Programmi (Area 1) i cui contenuti sono riportati nell'allegato A del presente provvedimento;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 160/1 del 9.04.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

CHE, in relazione al sopra richiamato voto, si evidenzia, specificatamente a riguardo dell'articolo 47 delle N.T.A. della Variante Generale di che trattasi, la prevalenza della norma come modificata dal citato Consesso, rispetto all'adottato, nei confronti di quanto apparentemente in contrasto nelle considerazioni contenute nel voto stesso;

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

all'unanimità

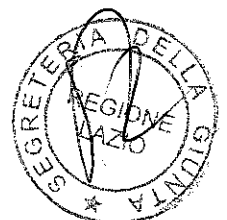
DELIBERA

di approvare la Variante Generale al P.R.G. vigente adottata dal Comune di Monterotondo (Rm) con deliberazioni consiliari n. n. 47 del 14-15.04.1999 e n. 126 del 21.12.2000, secondo i motivi, con le modifiche, le raccomandazioni, le considerazioni e le limitazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 160/1 del 9.04.2009, 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:

- Tav. A relazione generale;
- Tav. A1 relazione integrativa;
- Tav. B4 indagine storica;
- Tav. B5 analisi della domanda di lavoro sul territorio Comunale;





841 13 NOV. 2009

- Tav. B6 analisi territoriale dell'area vasta;
- Tav. B7 indagine demografica e fabbisogno edilizio;
- Tav. B8A quadro dei vincoli esistenti o programmabili;
- Tav. B8B quadro dei vincoli esistenti o programmabili;
- Tav. B9A perimetro e valutazioni delle zone urbanizzate;
- Tav. B9B perimetro e valutazioni delle zone urbanizzate;
- Tav. B10A sintesi dello stato di fatto;
- Tav. B10B sintesi dello stato di fatto;
- Tav. B11 sportello urbanistico;
- Tav. C1 inquadramento territoriale 1:25.000;
- Tav. C2 zonizzazione generale - foglio d'unione 1:10.000;
- Tav. C2A zonizzazione generale foglio di unione 01-(F1) 1:5.000;
- Tav. C2B zonizzazione generale foglio di unione 02-(F2) 1:5.000;
- Tav. C2C zonizzazione generale foglio di unione 03-(F3) 1:5.000;
- Tav. C2D zonizzazione generale foglio di unione 04-(F4) 1:5.000;
- Tav. Zonizzazione generale Monterotondo centro 1:5.000;
- Tav. C3 zonizzazione degli ambiti 1:5.000;
- Tav. C3C zonizzazione dell'ambito A3 Tufarelle 1:2.000;
- Tav. C4 quantificazione delle previsioni di piano 1:5.000;
- Tav. C5 rete viaria 1:10.000;
- Elab. D norme tecniche di attuazione;
- Elab. D1 norme aggiuntive speciali;
- Tav. E misure per la rigenerazione ambientale del territorio comunale (elaborazione sintetica della verifica di compatibilità ambientale);

Nelle seguenti tavole allegate alla D.C.C. n. 36/2004:

- Tav. 01 nord localizzazione delle osservazioni 1:5.000;
- Tav. 02 sud localizzazione delle osservazioni 1:5.000;
- Tav. C2 zonizzazione generale 1:10.000;
- Tav. 01 zonizzazione generale (F1) 1:5.000;
- Tav. 02 zonizzazione generale (F2) 1:5.000;
- Tav. 03 zonizzazione generale (F3) 1:5.000;
- Tav. 04 zonizzazione generale (F4) 1:5.000;
- Tav. 05 zonizzazione generale Monterotondo centro (F5) 1:5.000;
- Tav. C2 ambiente - compatibilità ambientale generale del territorio;
- Tav. C3 ambiente - compatibilità ambientale generale del territorio;
- Tav. C3/C zonizzazione ambito Tufarelle 1:2.000;
- Tav. C5 rete viaria 1:5.000;
- Tav. D norme tecniche di attuazione;
- Tav. D1 norme aggiuntive speciali;
- Tav. E elaborazione sintetica della verifica di compatibilità ambientale;





841 13 NOV. 2006 *YD*

e nella Relazione Geologica revisione Ottobre 2006 comprensiva di quattro tavole (F1 – F2 – F3 – F4) denominate allegato 6 – carta dell'idoneità territoriale di cui al parere n. D2/2S/05/192924 del 2.11.2006 del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area "2S/05" – Difesa del Suolo.

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 17 NOV. 2006





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 841
DEL 13 NOV 2000

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

ALLEGATO A

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici
(Prov. di Roma - FR - LT)
Il Dirigente
Arch. *De Pietro*



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 160/1, del 9 Aprile 2009.

Relatore:
ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: Comune di Monterotondo (RM)
Variante Generale al P.R.G..
Delibere di Consiglio Comunale n. 47, del 15.04.1999 e n. 126, del
21.12.2000.
Rif. L. n° 1150/42.

IL COMITATO

PREMESSO

Il Piano Regolatore del Comune di Monterotondo è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 10/06/2004, ed assunta al protocollo con n.21476.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dalla competente Area Amministrativa di Supporto, che ha trasmesso la variante all'Area 2B5 per il seguito di competenza in data 10/09/2007.

Il Comune di Monterotondo, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n.66 del 20/01/1976, ha adottato la variante generale del P.R.G. oggetto della presente istruttoria con D.C.C. n.47 del 15/05/1999, riadottandola successivamente con alcune modifiche ed integrazioni, con D.C.C. n.126 del 21/12/2000.

Avverso il suddetto Piano sono state presentate n.217 (decantodiciassette) osservazioni nei termini e n.26 (ventisei) fuori termine, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n.64 del 22/05/2003.



REGIONE LAZIO

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



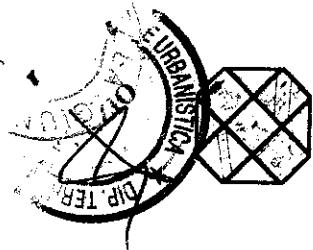
A seguito delle controdeduzioni alle osservazioni il Consiglio Comunale con deliberazione n.36 del 05/04/2004 ha preso atto degli elaborati e delle N.T.A. controdedotti.

Sono pervenute, fuori termine direttamente alla Regione Lazio, ulteriori 14 osservazioni,.

Il Comune di Monterotondo con successive note ed in ultimo con la nota n.8030 del 20/02/2009, pervenuta in data 26/02/2009, ha integrato la documentazione tecnica.

Il progetto di Variante al Piano Regolatore Generale, trasmesso si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n.47 del 14 e 15/04/1999 avente ad oggetto: "Piano Regolatore Generale - Adozione Variante";
- D.C.C. n.126 del 21/12/2000 avente ad oggetto: "Riadozione della variante generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n.47 del 14 e 15 / 1999 a seguito di modifiche ed integrazioni apportate dal processo di informatizzazione del piano e dalla verifica di compatibilità ambientale con contestuale presa d'atto del piano di recupero ambientale";
- avviso di deposito degli atti in segreteria per la libera visione;
- certificazione di affissione dell'avviso in luoghi pubblici;
- copia stralcio del F.A.L. n.15 del 20/02/2001;
- copia stralcio del quotidiano Il Tempo del 20/02/2001;
- copia stralcio del quotidiano La Repubblica del 20/02/2001;
- certificazione relativa al numero di osservazioni pervenute, con rettifica del contenuto del registro;
- registro di protocollo delle osservazioni;
- osservazioni in originale ed in copia;
- D.C.C.n.64 del 22/05/2003 avente ad oggetto: "controdeduzioni alle osservazioni sulla variante generale al P.R.G. adottata con deliberazioni consiliari n.47 del 14/15.04/1999 e n.126 del 21.12.2000" con relativi allegati Tav. oss2 - controdeduzioni allegata alla D.C.C. n.64 del 22/05/2003 e Tav. oss3 - n.t.a. controdedotte allegata alla D.C.C. n.64 del 22/05/2003;
- D.C.C.n.36 del 05/04/2004 avente ad oggetto: "presa d'atto elaborati tecnici della variante al piano regolatore generale", con relativi "elaborati controdedotti" aggiornati, ai sensi della deliberazione del consiglio comunale n.64 del 22 maggio 2003 di controdeduzioni, alle osservazioni accolte sulla variante generale al PRG adottata con deliberazioni n.47/1999 e n.126/2000".



REGIONE LAZIO

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

Elaborati tecnici di progetto

- Tav A	relazione generale	
- Tav A1	relazione integrativa	
- Tav B1	relazione agropedologica	
- Tav B2	relazione usi civici	
- Tav B3	relazione geologica	
- Tav B4	indagine storica	
- Tav B5	analisi della domanda di lavoro	
- Tav B6	analisi territoriale dell'area vasta	
- Tav B7	indagine demografica e fabbisogno edilizio	
- Tav B8 (A/B)	quadro dei vincoli esistenti	
- Tav B9 (A/B)	perimetro e valutazioni delle zone urbanizzate	
- Tav B10	(A/B) sintesi dello stato di fatto	
- Tav B11	sportello urbanistico	
- Tav C1	inquadramento territoriale	1:25.000
- Tav C2	zonizzazione generale	1:10.000
- Tav C2A	foglio di unione 01-(F1)	1:5.000
- Tav C2B	foglio di unione 02-(F2)	1:5.000
- Tav C2C	foglio di unione 03-(F3)	1:5.000
- Tav C2D	foglio di unione 04-(F4)	1:5.000
- Tav //	zonizzazione generale Monterotondo centro	1:5.000
- Tav C3	zonizzazione degli ambiti	1:5.000
- Tav C3C	zonizzazione dell'ambito A3 Tuffarelle	1:2.000
- Tav C4	quantificazione delle previsioni di piano	1:5.000
- Tav C5	rete viaria	1:10.000
- Tav D	norme tecniche di attuazione	
- Tav D1	relazione norme aggiuntive e speciali	
- Tav E	elaborazione sintetica della verifica di compatibilità ambientale (analisi e sintesi)	

Tavole di progetto, redatte secondo le indicazioni della D.C.C. n.64 del 22/03/2003, allegate alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004:

- Tav.01	nord localizzazione osservazioni	1: 5.000
- Tav.02	sud localizzazione osservazioni	1: 5.000
- Tav.C2	zonizzazione generale	1:10.000
- Tav.01	zonizzazione generale (F1)	1: 5.000
- Tav.02	zonizzazione generale (F2)	1: 5.000



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



-	Tav.03	zonizzazione generale (F3)	1: 5.000
-	Tav.04	zonizzazione generale (F4)	1: 5.000
-	Tav.05	zonizzazione generale (F5)	1: 5.000
-	Tav.C3/C	zonizzaz. ambito Tuffarelle	1: 2.000
-	Tav.C5	rete viaria	1: 5.000
-	Tavola D	norme tecniche di attuazione	

Studi e indagini

Studio di analisi compatibilità ambientale ed elaborati di valutazione ed indirizzo, propedeutico, per la stesura e progettazione degli strumenti attuativi del Piano, redatte secondo le indicazioni della D.C.C. n.64 del 22/03/2003, allegate alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004:

- Tavola D1 norme aggiuntive speciali
- Tavola C2 Ambiente compatibilità ambientale 1:10.000
- Tavola C3 Ambiente compatibilità ambientale 1:10.000
- Tavola E elaborazione sintetica della verifica di compatibilità ambientale

Studi e indagini adottati secondo l'elenco riportato in D.C.C. 126/2000:

- Studio agropedologico e relativa cartografia;
- Analisi del territorio in merito agli usi civici e certificazione generale e relativa cartografia;
- Relazione geologica e relativa cartografia.
- Studio e zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con separata D.C.C. n.176/03.

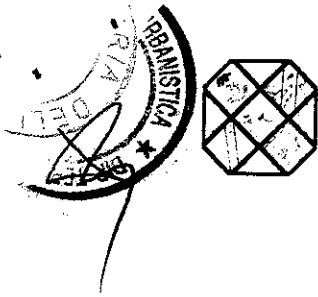
Pareri acquisiti

Parere in merito alla natura geomorfologica dei luoghi ex art 89 del D.P.R. n.380/2001, espresso ai sensi dell'art.13 della L. n.64/74, L.R. n.38/99 e D.G.R. n.2649/99, dal Dipartimento Territorio della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area2S/05, in data 02/11/2006 prot. n.192924.

Parere Autorità Bacino del Fiume Tevere prot.397/C del 10/02/2009.

Parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici, espresso ai sensi dell'art.2 della L.R. n.6/2005 dal Dipartimento Economico ed Occupazionale della Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Area 06, in data 13/02/2007, prot. n.19670.

Parere igienico sanitario espresso dalla Azienda U.S.L. Roma G in data 05/11/2004 prot. n.3712.



REGIONE LAZIO

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

Parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio rilasciato in data 10/12/2005 con nota prot. n.5962.

Dati generali e dimensionamento

Il Comune di Monterotondo si sviluppa in un territorio di natura prevalentemente collinare per quanto attiene il nucleo originario e pianeggiante, di natura fluviale, per quanto attiene le pendici più recentemente antropizzate in particolare la località Scalo.

Confina con i comuni di Roma, Riano, Castenuovo di Porto, Capena, Montelibretti, Palombara Sabina e Mentana.

Il Comune è raggiungibile dalla via Salaria e la via Nomentana nonché dalla Autostrada A1 con uscita più prossima a Fiano Romano.

La struttura insediativa originaria è costituita dal Centro Storico e dal nucleo adiacente, che trae origine dal fenomeno dell'incastellamento del periodo medioevale (1.150 d.c.), sorto in posizione dominante. La zona ha conosciuto un relativi accrescimenti ed espansioni, in fasi successive, nelle zone pianeggianti verso la ferrovia e la via Salaria, la cui posizione, insieme al fiume Tevere, hanno vincolato e favorito l'attuale conformazione della città. Ha assunto caratteristica urbanistica lo sviluppo e la concentrazione di alcune fabbriche di laterizi nella zona detta delle Fornaci.

Il centro storico presenta apprezzabili caratteristiche architettoniche in buono stato di conservazione dovuto ad interventi più e meno recenti di restauro.

L'estensione del territorio comunale è di 4050 Ha.

Nel territorio comunale risulta insediata una popolazione di 34.376 residenti (dati 2001).

La densità territoriale è pari a 8,49 ab/Ha, sono presenti 12.747 famiglie con una composizione media di 2,70 componenti per famiglia.

Il progetto di variante utilizza i dati anagrafici al 1998 che stabiliva la popolazione residente in 33.500 abitanti.

Il patrimonio edilizio al 1998 risultava pari a 5.300.000 mc occupati dalla popolazione, in pari data, con una dotazione storica media di 158 mc/ab circa.

L'andamento demografico risulta in crescita, nel decennio 1991 - 2001, del 14,11%, pari ad un ritmo medio di 1,41% annuo.

Il progetto di variante generale ipotizza una espansione nel decennio per una cubatura aggiuntiva di 1.047.100 mc, rispetto a quella esistente di 5.300.000 mc, portando il fabbisogno decennale totale a 6.347.100 mc.



REGIONE LAZIO

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



Per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale, la variante in esame prevede il reperimento di circa 10.000 nuove stanze, le quali, secondo i dati contenuti delle relazioni allegate al progetto corrispondono, a 6.250 abitanti, con una conseguente dotazione unitaria per i nuovi insediati di circa 168 mc/ab..

Adottando, invece, per la verifica del dimensionamento, una dotazione di 100 mc/ab, il fabbisogno edilizio decennale produrrebbe 10.471 nuovi abitanti. Considerato l'andamento demografico della popolazione residente e la previsione di sviluppo, al netto delle necessità di previsione di insediamenti turistici, la valutazione del fabbisogno residenziale risulta, comunque, conforme al dettato della Legge Regionale 12/06/1975 n.72, in quanto produce una stima definitiva nel decennio di 43.971 ab con un incremento pari a circa il 31%.

Il progetto di variante riporta un dato inferiore di popolazione stimata ne decennio, pari a 40.000 abitanti, in quanto associato ad una dotazione superiore (168 mc/ab) a quella che si utilizza per la verifica (100 mc/ab), in relazione agli standard come previsto nel D.M 1444/68.

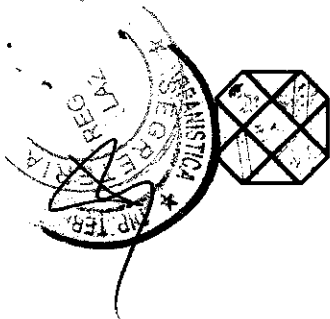
Le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, sono distribuite ricercando il più opportuno mix con le aree non residenziali, i servizi e le attrezzature generali, e la loro individuazione è strettamente connessa alle aree già vincolate a servizi nel vigente P.R.G. e mai attuate o comunque al completamento delle aree già previste per la trasformazione.

Le aree destinate alla residenza, che derivano in gran parte dalla riconferma delle previsioni insediative del P.R.G. vigente, sono individuate:

- nella zona A di centro storico;
- nella zona B, di completamento, suddivisa in sottozona da B1 a B5 ove è previsto l'intervento diretto e sottozona B6 ove l'attuazione prevede il P.U.A.;
- nelle zone C1, C2, C3 e CPR ove è previsto il P.U.A.;
- negli ambiti AnCPRn attuabili previo P.U.A. per comparti.

La perimetrazione dei centri abitati è stata individuata ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e la delimitazione dei centri edificati ai sensi dell'art.18 della L.865/71.

Le nuove previsioni insediative, derivanti dalla perimetrazione del centro edificato, sono così organizzate in cinque ambiti An, caratterizzati dalla localizzazione e dalla uniformità di vocazione territoriale, ulteriormente suddivisi in comparti CPRn, che comprendono anche le superfici pubbliche per il soddisfacimento del fabbisogno



REGIONE LAZIO

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

emergente e degli standard pregressi non già soddisfatti. All'interno degli ambiti sarà concentrato il 60% della previsione, pari a circa 6.000 stanze. Inoltre, all'interno degli stessi sono previste le aree da destinare alla edilizia residenziale pubblica (ERP) per circa 2.930 stanze. Altre 1.237 stanze sono localizzate nelle nuove aree di espansione indicate come sottozone CPR e sono 6 distinte dalla lettere da A a F (CPR/A, ..., CPR/F).

Sono state mantenute le aree di espansione del vigente P.R.G. confermando le zone C in corso di attuazione, riclassificandole come sottozone C1, C2 e C3.

Le previsioni di insediamenti non residenziali contengono una volumetria non residenziale di circa 967.000 mc, e si concentrano nelle sottozone F6, F7 a carattere misto ed F8 solo non residenziale.

Le aree pubbliche sono previste per la realizzazione dei servizi, del verde e dei parcheggi in misura superiore ai minimi previsti dal D.M. 1444/68.

Ai fini della individuazione degli standard urbanistici la variante prevede che gli stessi siano soddisfatti all'interno degli ambiti e dei relativi comparti provvedendo sia alle necessità arretrate che a quelle collegate alla nuova espansione.

La dotazione di progetto si attesta sul valore di circa 43 mq/ab, a fronte di una quantità di aree destinate a standard nel vigente P.R.G. pari a circa 824.000 mq che corrispondono a circa 25 mq/ab per un popolazione di 33.280 abitanti.

Gli standard di nuova proposizione in sede di variante sono 909.327 mq che corrispondono, secondo il progetto che stima la crescita in 6.600 nuovi abitanti, ad una dotazione di circa 138 mq/ab. Secondo la verifica del fabbisogno con la previsione di 100 mc/ab la crescita corrisponderebbe a 10.470 nuovi abitanti, con una conseguente dotazione di circa 87 mq/ab.

Complessivamente, tra già previsti e nuovi, gli standard sono 1.733.387 mq che corrispondono ad una dotazione di 39,42 mq/ab, secondo i dati di verifica che prevedono 43.750 abitanti.

Gli standard confermati sono localizzati, secondo il P.R.G. vigente, nelle zone F, in sottozone diversamente classificate come aree a verde per 345.070 mq, parcheggi per 135.245 mq e servizi pubblici per 343.745 mq.



REGIONE LAZIO

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



I nuovi standard, apportati dalla variante in esame, sono anch'essi suddivisi in verde (S1v) per 316.000 mq, in parcheggi (S1p) per 157.000 mq, e servizi pubblici (S2) per 436.327 mq.

La ripartizione e la dotazione definitiva è superiore ai minimi stabiliti nell'art.3 del D.M. 1444/68.

Oltre a ciò, la variante prevede:

- aree da destinare prevalentemente ad attività produttive, definite come **zona D** suddivisa in virtù dello stato di attuazione nuova e a completamento ovvero con piano attuativo già approvato;
- la utilizzazione del territorio agricolo sulla base della previsione di **zona E** ulteriormente suddivisa in virtù del pregio ambientale;
- aree per servizi privati, attrezzature sportive e ricreative, verde privato, definite come **zone F** nelle **specifiche sottozone**;
- un testo di norme tecniche di attuazione composto da 57 articoli;
- un testo di norme tecniche speciali a carattere indicativo e non prescrittivo.

Organizzazione del territorio - viabilità, infrastrutture

Il fiume Tevere corrisponde al confine nord del territorio comunale il quale è attraversato, da ovest a est, dalla linea ferrovia Roma - Firenze. Insieme alla ferrovia la strada statale Salaria disposta parallelamente ad essa verso nord, suddivide idealmente il territorio in due settori. Si riconoscono, a nord della Salaria la parte dedicata principalmente alla industria e all'artigianato, sviluppata a partire dal dopoguerra, chiamata Monterotondo Scalo. Lungo la strada statale si è sviluppata parte della città consolidata. A sud della ferrovia si trova l'originario nucleo di Monterotondo attorniato dalla più recente espansione a prevalente natura residenziale. La strada provinciale Nomentana giunge sino all'interno del centro storico.

Intorno ai centri urbani sviluppati a ridosso del centro storico la zona agricola si estende fino ai confini comunali.

A est la autostrada Roma - Firenze segna il limite della zona agricola di particolare pregio ambientale in cui si evidenzia, la Macchia del Barco e, più a sud, la riserva naturale della Macchia di Grattaceca.

Necessità primarie sono il miglioramento del collegamento nord-sud e il decongestionamento del centro di Scalo.

In direttrice nord-sud la Salaria è oggetto di progettazione sovracomunale di adeguamento, che prevede la realizzazione di una modifica di tracciato con la realizzazione di una variante finalizzata ad maggiore scorrimento e al decongestionamento di Scalo.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In direttrice est-ovest si prevede una nuova arteria di viabilità primaria, con una circovallazione posta a sud del territorio comunale, a partire dalla Salaria in località Vallericca fino a ritornare sulla stessa, dopo aver incrociato la Nomentana, in località Ponte del Grillo, a nord, dove si ritiene necessario intervenire con la risistemazione del nodo a raso con la Salaria stessa..

Si prevede anche l'adeguamento dei cavalcavia (Via Aniene e loc. La Costa) sulla ferrovia e del sottopasso lungo via Nomentana presso la Stazione.

Si prevede, infine, la risistemazione della rete secondaria esistente che verrà integrata con la viabilità interna ai comparti.

Per quanto riguarda le infrastrutture per il trattamento degli scarichi la variante prevede che gli apporti prodotti dall'incremento di popolazione siano condotti in parte al depuratore Semblera in località Scalo ed in parte al depuratore Scoppio in località Via della Fonte. Si prevede un incremento di liquami pari a 1.820 mc/giorno rispetto all'attuale portata già trattata di circa 9.400 mc/giorno.

Vincoli

Tutela paesistica: il territorio comunale di Monterotondo risulta solo in parte sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n.42/04, ex L. n.1497/42, e non risultano specifici decreti, o delibere regionali, di aree estese. Il territorio risulta ricompreso nell'ambito del P.T.P. n.7, approvato dalla L.R. n.24/98, le cui previsioni di tutela sono state confermate dal P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.256/07 integrata e rettificata con D.G.R. n.1025/07. Le relative valutazioni di conformità e compatibilità verranno effettuate nei successivi considerato sulla base di un esame comparativo più dettagliato effettuato solo per quanto riguarda le aree vincolate e classificate dal P.T.P. nonché nel P.T.P.R., con la normativa che le disciplina, e le previsioni zonizzative della variante allo strumento urbanistico di che trattasi. In particolare sono sottoposte a tutela le aree ad ovest della autostrada, che risultano ricomprese nella Riserva Naturale Regionale di Macchia Grattacea e macchia del Barco.

Aree boscate: nel territorio di Monterotondo sono individuate aree boscate, beni diffusi di cui all'art.142 c.1 lett.g) del D.Lgs 42/04, in particolare nella zona ad ovest della autostrada che in gran parte coincidono con la previsione della Riserva Regionale. All'interno delle aree boscate e delle relative fasce di rispetto non possono essere approvate varianti che comportino nuova classificazione con trasformazione del territorio, qualora attualmente agricoli nelle previsioni del vigente P.R.G. (zone E) in virtù del disposto dell'art.27 bis della L.R. n.24/98.



REGIONE LAZIO

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



Corsi di acque pubbliche: nel territorio di Monterotondo sono individuati corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. n.1775/33, beni diffusi di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04, in particolare il Fiume Tevere (c058-0001) con gli affluenti:

Fosso di Pradaroni o Fosso Fiora (c058-0161) a sua volta con i suoi due affluenti Fosso della Buffola (c058-0165) e Fosso del Pozzo (c058-0166);

Fosso del Pantanello del Casale e Ormeto (c058-0167) con il suo affluente Fosso del Caracone (c058-0168).

All'interno delle relative fasce di rispetto non possono essere approvate varianti che comportino nuova classificazione con trasformazione del territorio, qualora attualmente agricoli nelle previsioni del vigente P.R.G. (zone E) in virtù del disposto dell'art.27 bis della L.R. n.24/98.

Si rileva che la presente variante stabilisce la denominazione di "zona a vincolo speciale" delle aree di rispetto dei corsi d'acqua richiamando nelle N.T.A. all'art.47 le limitazioni derivanti dal vincolo paesaggistico.

Usi civici: il Comune di Monterotondo ha ottenuto il prescritto parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici, espresso ai sensi dell'art.2 della L.R. n.6/2005 dal Dip. Economico ed Occupazionale della Regione Lazio, Dir. Reg.le Agricoltura, Area 06, in data 13/02/2007, prot. n.19670. Il parere è favorevole riguardo alla variante al P.R.G. in esame, in quanto non sono previste utilizzazioni a scopo edificatorio del territorio contrastanti con l'esercizio del diritto di uso civico e del demanio civico, con la prescrizione di procedere alla affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. n. 6/2005, qualora terreni interessati da diverse destinazioni urbanistiche dovessero risultare, da atti definitivi, gravati da uso civico, previo inserimento nelle N.T.A. del testo dell'articolo riportato nello stesso parere, che qui si da per interamente richiamato.

Aree di interesse archeologico: si rileva che la Soprintendenza per i beni archeologici del Lazio ha rilasciato in data 10/12/2005 con prot. n.5962 il parere di competenza circa la presenza di aree di interesse archeologico nelle aree oggetto di variante urbanistica.

Si riscontra la presenza di numerose aree vincolate e non da DD.MM. ex legge n.1089/39, altre sottoposte a specifico vincolo, comunque tutelate per legge quali beni diffusi di cui all'art.142 c.1 lett.m) del D.Lgs 42/04, in particolare ubicate in maniera diffusa sul territorio ed in parte indicate nel parere, che qui si da per interamente richiamato, e comunque individuate nel P.T.P.R. (Tav.B).

Gli interventi di qualsiasi tipo ricadenti in area sottoposta a tutela archeologica, nonché nelle aree segnalate nel citato parere, ancorché non vincolate, in particolare il Centro Storico, dovranno essere sottoposti a specifico parere della Soprintendenza archeologica previo saggi e/o indagini preliminari.



REGIONE LAZIO

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

Riserva naturale regionale "Macchia Grattaceca e del Barco": si rileva che non è stato in questa fase acquisito alcun parere circa la previsione di variante disposta su aree ricadenti all'interno della Riserva Naturale che non è attualmente dotata di Piano di Assetto approvato, costituente bene diffuso ai sensi all'art.142 c.1 lett.f) del D.Lgs 42/04.

L'area della Riserva interessa la porzione ovest del territorio comunale oltre la autostrada Roma - Firenze e che il nulla osta viene reso in sede di approvazione del Comitato Regionale per il territorio con la partecipazione dalla Direzione Regionale Ambiente ai sensi delle norme di salvaguardia previste dall'art.8 della L.R. n.29/97.

All'interno della Riserva la variante individua essenzialmente territori a classificazione agricola. Qualunque intervento in tale aree sarà subordinato all'ottenimento dei previsti preventivi pareri favorevoli della competente autorità a seconda della vigenza delle norme del piano di assetto, redatte ai sensi degli artt.26 e 27 L.R. n.29/97.

Aspetti geomorfologici e rischi idraulici

Essendo il Comune di Monterotondo classificato tra i Comuni sismici, ai sensi della D.G.R. n.766/03, in "zona 2", la Regione Lazio Dip. Territorio, Dir. Reg. Ambiente e Cooperazione tra i Polpoli, Area 2S/05 Difesa del Suolo, con provvedimento emesso in data 02/11/2006, prot. n.192924, reso ai fini dell'art.13 della L.64/74, della L.R.38/99 e della D.G.R.2349/99, ha espresso parere favorevole riguardo alla Variante generale di P.R.G. in esame subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere.

Il citato parere costituisce parte integrante della presente istruttoria e si considerano valide e si confermano, per quanto di competenza, le prescrizioni tecniche in esso contenute, che qui si intendono interamente richiamate e che riguardano limitazioni alla edificabilità delle aree non idonee per caratteristiche geomorfologiche, che saranno declassate a zona agricola.

Per quanto attiene l'assetto idrogeologico del territorio, la pianificazione, come i successivi interventi attuativi devono essere adeguati alle norme tecniche del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Tevere. Si rileva che allo stato della pianificazione territoriale del bacino, di cui al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI ambito di bacino del Tevere) P.S.1 approvato con D.P.C.M. 03/09/1998, si evidenziano aree di rischio idraulico nel territorio comunale in prossimità del Tevere in località Monterotondo Scalo.



REGIONE LAZIO

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



Le nuove previsioni urbanistiche proposte in variante potrebbero trovare conferma solo se supportate dal parere idraulico definitivo e favorevole rilasciato dagli Enti preposti.

Il parere della Autorità di Bacino del Fiume Tevere, che ad oggi ha rilasciato un parere sospensivo espresso con nota n.327/c del 10/02/2009.

Pertanto, attualmente il Comune non può dar corso, a nuove previsioni proposte in variante presso Monterotondo Scalo, a meno di quelle che risultino mera conferma delle vigenti come meglio di seguito descritto.

Le previsioni vigenti risultano essere le uniche realizzabili secondo le prescrizioni indicate dalla Autorità di Bacino del fiume Tevere nel parere del Comitato Tecnico nella seduta del 04/02/2008 relativamente, ed in analogia, alla approvazione del piano di recupero "contratto di quartiere II - la porta tra fiume e città" che attiene le aree di Monterotondo Scalo così come la Variante generale al P.R.G. in esame.

La Regione Lazio ha richiesto alla Università di Roma La Sapienza uno studio idraulico preliminare relativo alle aree inondabili e delle opere di difesa delle aree comprese tra Orte (diga di Corbara) e Castel Giubileo nell'ambito della media valle del Tevere. Tale studio è stato condiviso in linea tecnica dal comitato della Autorità di Bacino del Tevere nella seduta del 19/03/2008 con la previsione di procedere all'aggiornamento della perimetrazione delle aree a elevato rischio idraulico nel P.S1 ed alla individuazione degli interventi di protezione passiva con la localizzazione dei relativi invasi di espansione.

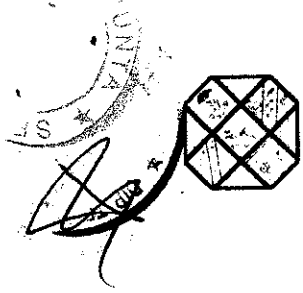
La approvazione delle modifiche degli strumenti urbanistici vigenti sono condizionati alla definizione ed alla attivazione degli interventi per la messa in sicurezza, che dovranno essere coerenti con lo studio idraulico preliminare effettuato, con i necessari approfondimenti, e della successiva deperimetrazione nel P.S1 delle aree sicure da parte della Autorità di Bacino.

Allo stato attuale il suddetto comitato conferma il parere che l'ente preposto (Ardis) possa rilasciare il Nulla Osta Idraulico per una realizzazione che rispetti le "previsioni insediative" del Piano approvato (P.S1). Qualora non siano rispettate le previsioni, l'utilizzo dei volumi deve essere condizionato alla esecuzione delle opere di messa in sicurezza.

La Variante in esame prevede la riorganizzazione urbanistica delle aree di Monterotondo Scalo, con conseguente variazione, nell'insieme, delle suddette previsioni insediative.

Si ritiene, pertanto, impossibile esprimersi definitivamente sulla variante urbanistica che riguarda tutta la parte di Monterotondo posta a valle (a nord ovest) della Ferrovia e generalmente individuata come località Monterotondo Scalo all'interno del perimetro del menzionato Piano Stralcio (P.S1).

Si possono solo confermare, per tale porzione del territorio le attuali previsioni del vigente P.R.G. e delle sue parziali varianti già approvate, se sostenute da apposito



REGIONE LAZIO

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

parziale parere idraulico, nonché dei piani particolareggiati in corso di attuazione, e fatti salvi secondo le norme del P.SI, con il conforto di precedenti pareri e nulla osta idraulici o per interventi che per loro natura risultano già in sicurezza (asciutti per orografia) ovvero che non comportano incrementi rispetto a quanto già assentito.

Obiettivi e principi di formazione della Variante al P.R.G.

La variante generale al P.R.G. tende, in breve, ai seguenti obiettivi:

- lo sviluppo del territorio con il mantenimento e la tutela delle vocazioni naturali ed antropiche consolidate dello stesso;
- precedere per "progetti urbani" di riqualificazione della città esistente per il miglioramento dell'intero tessuto urbano;
- la riduzione di ulteriore consumo di terreno agricolo per le nuove previsioni di trasformazione;
- il reperimento di aree a servizi, quali gli standard, ricorrendo al minimo al sistema dell'imposizione di vincoli espropriativi;
- la individuazione delle aree destinate al verde ed ai servizi pubblici, insieme ai parcheggi, come sistemi integrati con le altre funzioni urbane e le altre infrastrutture;
- la ottimizzazione delle aree destinate ad attività produttive in base alle richieste provenienti dagli imprenditori già operanti nel territorio, in particolare nella zona di Scalo.

Con il termine "sportello urbanistico" in comune ha inteso la procedura di accoglimento delle aspettative del cittadino nella fase preliminare alla redazione della variante che poi ha visto la sua prima adozione nel 1999. Il ricevimento delle indicazioni provenienti dai cittadini ha contribuito alle scelte formatrici della variante.

Il progetto prevede l'utilizzo della potenzialità delle aree ancora edificabili esistenti nell'ambito del territorio urbanizzato per il soddisfacimento sia del fabbisogno residenziale che non residenziale. I centri edificati e oggetto di nuova programmazione sono perimetrati come AMBITI ed al loro interno vengono prioritariamente soddisfatti le arretrate necessità di standards per servizi, verde e parcheggi pubblici. In conformità alle richieste pervenute allo sportello urbanistico si sono individuati i COMPARTI entro i quali la trasformazione edilizia avviene in base secondo un indice territoriale associato all'intero comparto stesso ma con la indicazione sia le aree fondiarie destinate alla edificazione privata che le aree pubbliche necessarie per soddisfare gli standards sia pregressi che nuovi nonché le strade. In questo modo l'intenzione è quella di:



REGIONE LAZIO

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



- attuare gli ambiti per comparti in cui acquisire dai privati, per cessione bonaria e gratuita, le aree destinate alle funzioni pubbliche a fronte di un parziale recupero degli oneri concessori;
- evitare la reiterazione di vincoli deputati all'esproprio sulle aree già destinate ai servizi pubblici mai realizzati;
- diminuire, per quanto possibile, all'interno degli ambiti la discriminazione tra le aree destinate alla utilizzazione privata e quelle destinate all'esproprio, comprese quelle destinate alla edilizia residenziale pubblica (ERP) per un maggiore equilibri tra i conseguenti valori fondiari.

Operativamente lo sportello urbanistico ha prodotto il censimento delle aree urbane che possano accogliere la trasformazione partendo dalla individuazione di quelle precedentemente vincolate all'esproprio e non ancora sottoposte ad alcuna procedura di acquisizione e quindi ancora nella piena disponibilità dei privati, spesso in stato di degrado ed abbandono, e contestualmente di altre aree libere in prossimità alle prime nell'ambito del contesto urbano.

I comparti e gli ambiti sono stati zonizzati in base al diverso grado di trasformabilità delle aree, come precedentemente individuate, ed al contesto edilizio circostante.

I COMPARTI (CPRn) corrispondono ad aree ex standard, gli AMBITI (An) a queste con l'aggiunta delle aree adiacenti che si è ritenuto opportuno o necessario associare alle locali previsioni di ristrutturazione urbanistica. Essi sono attuabili con la redazione di piani preventivi.

In ogni ambito o comprensorio sono stabiliti i dati essenziali del progetto urbanistico attuativo e le dimensioni e le destinazioni che devono avere le superfici pubbliche.

Viene quantificata la pregressa necessità di aree pubbliche.

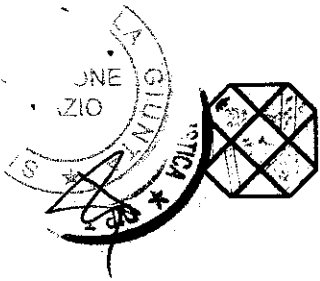
Previa la valutazione delle potenzialità edificatorie delle aree libere dei singoli settori urbanistici ed il conseguente incremento di abitanti viene quantificata la necessità di nuove aree pubbliche e contestualmente viene stabilito un unico indice territoriale massimo di 0,50 mc/mq.

Viene quantificata la superficie fondiaria privata edificabile disponibile, per differenza tra aree libere e quelle che sono destinate al soddisfacimento delle pregresse e nuove necessità di standards.

Viene calcolato il conseguente indice fondiario che risulta variabile (sempre superiore a 1,00 mc/mq) tra i diversi ambiti a parità di indice territoriale.

Parte dell'indice territoriale è finalizzato alla edificazione privata e parte al soddisfacimento degli standards.

La procedura di formazione si conclude con la verifica dei livelli di adeguatezza delle densità fondiare ipotizzate e stabilite come sopra e con il definitivo



REGIONE LAZIO

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

aggiustamento degli indici stessi in relazione alla compatibilità con il contesto edilizio e le necessità pregresse di standard.

Gli indici si sono definitivamente attestati su valori maggiori nelle zone più centrali e inferiori in quelle più esterne.

CONSIDERATO

Il Piano Regolatore Generale in esame appare nel suo complesso redatto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica ma comunque bisognevole di alcuni obbligatori specifici adeguamenti e modifiche come di seguito precisato.

Si osserva in particolare, come detto nella premessa, il mancato ottenimento del parere relativo al rischio idraulico in corrispondenza delle aree esondabile del Tevere in località Monterotondo Scalo senza il quale si ritiene obbligatoria la sospensione delle nuove previsioni mantenendo le sole vigenti indicazioni di P.R.G..

In merito al dimensionamento del fabbisogno residenziale si rileva che a fronte di una popolazione residente di 33.500 abitanti la variante generale al P.R.G. propone una la creazione di una nuova volumetria residenziale di 1.047.100 mc, corrispondente ad un incremento decennale di 10.471 nuovi insediati, così per complessivi 43.971 abitanti, segnando un incremento decennale del 31%.

Tale previsione appare plausibile, considerati le dimensioni del Comune, il suo andamento demografico tendenziale, gli obiettivi dichiarati, l'inclusione nel computo della residua disponibilità residenziale del vigente P.R.G., e quindi ammissibile in virtù dei dettami della L.R. n.72/75.

Classificazione del territorio

La variante al P.R.G. articola il territorio in Zone e Sottozone che consentono interventi di varia natura, come di seguito riportato a titolo indicativo:

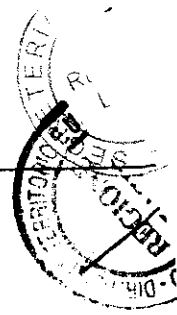
- **Zone residenziali con annessi servizi**

Zona A Centro Storico - disciplinata dall'art.34 delle N.T.A.



REGIONE LAZIO

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



Zona definita nel rispetto dell'art.2 del DM 1444/68.

Comprende gli agglomerati urbani di carattere storico, artistico e le aree circostanti che abbiano analoghe caratteristiche. Risulta a prevalente destinazione residenziale ma sono presenti anche attività produttive e di servizio.

Gli interventi ammissibili si limitano al risanamento ed al restauro dell'edilizia esistente e vengono condizionati alla redazione di Piani di Recupero ai sensi della L.457/78 e sss.mm.ii..

Già nel 1988 è stato approvato un piano di recupero esteso al centro storico di Monterotondo.

Il comune si riserva di redigere il Piano del colore e dell'arredo urbano.

Zona B Completamento - disciplinata dall'art.35 delle N.T.A.

Zona definita nel rispetto dell'art.2 del DM 1444/68.

Comprende le aree già urbanizzate o in corso di urbanizzazione secondo piani attuativi già approvati, edificate od in corso di edificazione, con prevalente destinazione residenziale.

Include le ex "zone C" previste nel P.R.G. vigente con PUA approvato dal Consiglio comunale antecedentemente alla data di adozione della variante generale in esame, nonché quelle residuali di estensione minima.

La Zona B risulta suddivisa in sottozone:

- Sottozona B1, che comprende le aree completamente urbanizzate e parzialmente edificate, derivanti dalle aree perimetrare come aree di risanamento igienico nel vigente P.R.G., e dalle aree residuali di superficie inferiore all'ettaro di sottozona C1, C2 o C3 che non risultano ricomprese in piani attuativi in vigore. Per le nuove edificazioni sulle aree libere devono essere escluse le aree già utilizzate per la cubatura assentita.
È ammesso l'intervento diretto.
I principali parametri sono: IF = 0,50 mc/mq, r.c. K = 1/5, Hmax = 7,50 m.
- Sottozona B2, che comprende aree completamente urbanizzate e parzialmente edificate, destinate ad una sostanziale conservazione della situazione attuale sia come tessuto urbanistico che come consistenza edilizia, con la possibilità di ristrutturazione urbanistica e di completamento della aree libere e di quelle utilizzate al di sotto di 1,50 mc/mq. Per le nuove edificazioni sulle aree libere devono essere escluse le aree già utilizzate per la cubatura assentita. .
È ammesso l'intervento diretto.
I principali parametri sono: IF = 1,50 mc/mq, r.c. K = 1/33,3, Hmax = 7,50 m.



REGIONE LAZIO

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

Le destinazioni non residenziali sono ammesse nel limite del 30% della cubatura realizzabile, con l'obbligo di disporre di parcheggi aggiuntivi pari a 0,4 mq/mq di s.u..

- Sottozona B3, che comprende aree quasi completamente urbanizzate e edificate, destinate ad una sostanziale conservazione della situazione attuale come consistenza edilizia, con ampia possibilità di rinnovo, con la possibilità di completamento delle aree libere e di quelle utilizzate al di sotto di 2,00 mc/mq.

È ammesso l'intervento diretto.

I principali parametri sono: $IF = 2,00$ mc/mq, r.c. $K = 1/33,3$, $H_{max} = 10,50$ m, $H_{min} = 7,50$ m. Le destinazioni non residenziali sono ammesse nel limite del 30% della cubatura realizzabile, con l'obbligo di disporre di parcheggi aggiuntivi pari a 0,4 mq/mq di s.u..

- Sottozona B4, che comprende aree, derivanti dalle B3 del vigente PRG, ancora incomplete o particolarmente degradate. È consentito ricostruire e completare i lotti ineditati.

È ammesso l'intervento diretto.

I principali parametri sono: $IF = 2,50$ mc/mq, r.c. $K = 1/33,3$, $H_{max} = 14,00$ m, $H_{min} = 10,50$ m. Le destinazioni non residenziali sono ammesse nel limite del 30% della cubatura realizzabile, con l'obbligo di disporre di parcheggi aggiuntivi pari a 0,4 mq/mq di s.u..

- Sottozona B5, che comprende aree, derivanti dalle B4 del vigente PRG, completamente urbanizzate e edificate.

È ammesso l'intervento diretto assistito da planivolumetrico con parere favorevole dalla commissione edilizia.

I principali parametri sono: $IF = 3,00$ mc/mq, r.c. $K = 1/2,50$, $H_{max} = 18,50$ m, $H_{min} = 14,00$ m. Le destinazioni non residenziali sono ammesse nel limite del 30% della cubatura realizzabile, con l'obbligo di disporre di parcheggi aggiuntivi pari a 0,4 mq/mq di s.u..

- Sottozona B6, che comprende le aree già oggetto di piani urbanistici attuativi (PUA) approvati in attuazione del P.R.G. vigente in sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e F3. In virtù delle convenzioni in essere le aree risultano in via di definitiva urbanizzazione.

È ammesso l'intervento diretto che sia conforme alle N.T.A. ovvero al planivolumetrico del PUA di riferimento.

Si noti con attenzione che per le N.T.A. (Tav.D) relative alla Zona B, sopra descritte e derivanti dal progetto adottato, vengono proposte parziali **modificate d'ufficio**, come successivamente riportato nel paragrafo specifico, limitatamente alla indicazione del rapporto di copertura, in base alla formulazione delle **controdeduzioni comunali** alle



REGIONE LAZIO

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



osservazioni di cui alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004, condividendone l'opportunità di accoglimento.

Zona C - CPR - AnCPRn Espansione - disciplinata dall'art.36 delle N.T.A.

Zona definita nel rispetto dell'art.2 del DM 1444/68.

Comprende le aree inedificate o parzialmente edificate che non abbiano raggiunto le caratteristiche delle Zone B.

Derivano principalmente dal riassetto delle zone già individuate per la espansione dal vigente PRG che non sono ancora sottoposti a PUA.

Le previsioni si attuano previa redazione di strumenti urbanistici preventivi (PUA) da convenzionare ai sensi dell'art.28 della Legge 1150/42 e dell'art.21 della L.R. 35/78.

Una quota parte delle zone C, debbono essere finalizzati alla edilizia residenziale pubblica (ERP) come indicato nella Legge 167/62, ad esclusione del CPR1 e del CPR2.

Con il termine **CPR** sono indicate le aree da attuare con pianificazione di secondo livello come singoli comparti a prevalente destinazione residenziale.

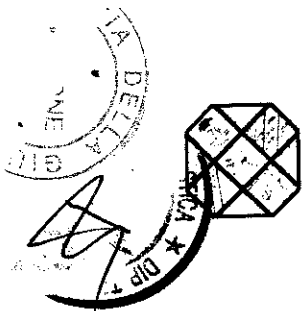
Con il termine **AnCPRn** sono indicati i cinque ambiti, da attuare per comparti con pianificazione di secondo livello, che soddisfano a funzioni integrate con destinazione mista con un IT esteso all'intero perimetro in modo uniforme indipendente dalla destinazione e pari, nel suo complesso, a 0,5 mc/mq (privato + pubblico).

I comparti, sia quelli isolati che quelli facenti parte degli Ambiti, assumono natura di comparti edificatori come previsto dall'art.23 della Legge 1150/42.

Le destinazioni non residenziali sono ammesse entro i limiti indicati per le singole sottozone.

La **Zona C**, che in generale comprende le aree di espansione (zone C) già previste nel vigente P.R.G., risulta suddivisa in sottozone in cui si prevede l'attuazione previo strumento preventivo (PUA) esteso all'intera area omogenea:

- Sottozona C1, in cui i principali parametri sono: DT = 50 ab/ha, IT = 0,50 mc/mq, IF = 0,80 mc/mq, Hmax = 13,00 m, almeno il 50% della SF deve essere destinata ad ERP.
- Sottozona C2, in cui i principali parametri sono: DT = 50 ab/ha, IT = 0,50 mc/mq, IF = 0,80 mc/mq, Hmax = 13,00 m, almeno il 40% della SF deve essere destinata ad ERP.
- Sottozona C3, in cui i principali parametri sono: DT = 50 ab/ha, IT = 0,50 mc/mq, IF = 0,80 mc/mq, Hmax = 13,00 m, almeno il 20% della SF deve essere destinata ad ERP.



REGIONE LAZIO

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

La **Zona CPR**, che in parte comprende le aree destinate agli standard già previsti nel vigente P.R.G., non realizzati e ancora nella disponibilità dei privati, prevede anche aree di ricucitura sulle principali direttrici ed aree di nuova espansione.

Risulta suddivisa in **6 sottozone**, da CPRA a CPRF, in cui si prevede l'attuazione previo strumento preventivo (PUA) esteso all'intera area omogenea, in cui i principali parametri sono: DT = 50 ab/ha, IT = 0,50 mc/mq, IF = 1,00 mc/mq, Hmax = 10,00 m, almeno il 50% della ST deve essere destinata ad ERP.

La **Zona An** (Ambito territoriale), che in generale comprende l'insieme delle aree di espansione con i relativi servizi pubblici e privati.

Gli Ambiti sono cinque, denominati per località, a loro volta articolati in comparti, suddivisi per funzionalità, attuabili con strumenti preventivi in cui i principali parametri sono:

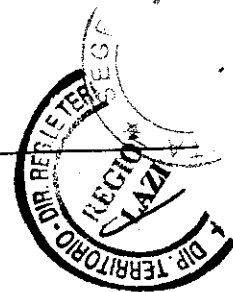
- **A1 Borgonuovo** (7 comparti) : DT = 50 ab/ha, IT = 0,50 mc/mq, IF = 1,50 mc/mq, Hmax = 13,00 m, utilizzazione territoriale 0,167 mq/mq di cui 0,067 mq/mq deve essere destinata ad ERP, area di cessione 67% di ST;
- **A2 Piedicosta** (6 comparti) : DT = 50 ab/ha, IT = 0,50 mc/mq, IF = 1,00 mc/mq per i CPR2/4 e IF = 1,50 mc/mq per gli altri, Hmax = 13,00 m, utilizzazione territoriale 0,167 mq/mq di cui 0,067 mq/mq deve essere destinata ad ERP, area di cessione 67% di ST;
- **A3 Tuffarelle** (3 comparti) : DT = 50 ab/ha, IT = 0,50 mc/mq, IF = 1,00 mc/mq, Hmax = 13,00 m, utilizzazione territoriale 0,167 mq/mq di cui 0,067 mq/mq deve essere destinata ad ERP, area di cessione 50% di ST;
- **A4 San Martino** (4 comparti) : DT = 50 ab/ha, IT = 0,50 mc/mq, IF = 1,00 mc/mq per i CPR2/4 e IF = 1,50 mc/mq per gli altri, Hmax = 13,00 m, utilizzazione territoriale 0,167 mq/mq di cui 0,067 mq/mq deve essere destinata ad ERP, area di cessione 67% di ST;
- **A5 San Matteo** (singolo comparto) : DT = 50 ab/ha, IT = 0,50 mc/mq, IF = 1,00 mc/mq per i CPR2/4 e IF = 1,50 mc/mq per gli altri, Hmax = 13,00 m, utilizzazione territoriale 0,167 mq/mq di cui 0,067 mq/mq deve essere destinata ad ERP, area di cessione 75% di ST;

Si noti con attenzione che per le N.T.A. (Tav.D) relative alle zone C, CPR e An, sopra descritte e derivanti dal progetto adottato, vengono proposte parziali **modificate d'ufficio**, come successivamente riportato nel paragrafo specifico, in base alla formulazione delle **controdeduzioni comunali** alle osservazioni di cui alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004, condividendone l'opportunità di accoglimento in quanto rinviano la suddivisione e la attuabilità per comparti, con maggiore chiarezza, alla pianificazione di secondo livello.



REGIONE LAZIO

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



- Zone Produttive

Zona D Industriale e artigianale - disciplinata dall'art.37 delle N.T.A.

La Zona D comprende in generale le aree che nel territorio comunale risultano destinate agli impianti ed alle attività artigianali, agli impianti industriali, ai relativi magazzini ed attività commerciali all'ingrosso. Proprio nella integrazione fra le attività di produzione sia artigianale che industriale e la commercializzazione dei manufatti e dei prodotti il comune ha inteso rivolgersi con particolare interesse.

La concentrazione territoriale delle attività evidenzia la vocazione consolidata di quella parte di territorio che si trova tra la ferrovia e l'ansa del Tevere, in località Scalo.

La prevista variante della Salaria porterà particolari benefici alle attività operanti nella zona.

Le superfici interessate derivano dalla riconferma delle previsioni del vigente P.R.G. di cui sono confermati gli strumenti attuativi in attuazione e gli interventi diretti sono consentiti nel limite delle norme e delle soluzioni planovolumetriche del PUA di riferimento.

È previsto il convenzionamento con il Consorzio Industriale dell'Area di Monterotondo.

La zona è suddivisa in sottozona:

- Sottozona D1 corrisponde alle aree di completamento delle attuali previsioni ed in cui si confermano i parametri e gli indici preesistenti.
- Sottozona D2 corrisponde al PIP previsto nel PRG vigente del quale si confermano le norme.

Si noti con attenzione che per la N.T.A. (Tav.D) relativa alla Zona D, sopra descritta e derivanti dal progetto adottato, vengono proposte parziali **modificate d'ufficio**, come successivamente riportato nel paragrafo specifico, in base alla formulazione delle **controdeduzioni comunali** alle osservazioni di cui alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004, condividendone l'opportunità di accoglimento.

Zona E Agricola disciplinata dagli artt.38 - 39 - 40 delle N.T.A.

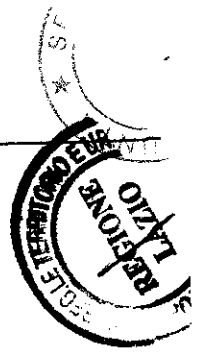
La Zona E comprende le aree esterne al centro urbano consolidato, dal quale restano escluse, per vocazione alla coltura e per salvaguardia ambientale. Le aree sono distinte in funzione del pregio delle superfici ricomprese nella zona. Le attività consentite sono solo quelle agricole e quelle connesse.

È previsto l'intervento diretto sul lotto minimo, secondo i parametri e gli indici della sottozona fatte, salve le prescrizioni più restrittive in applicazione di leggi specifiche.



REGIONE LAZIO

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



- **Zone di uso pubblico di interesse generale**

Comprendono le aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi disciplinate dagli artt.27 e 28, e le così dette zone d'acqua, disciplinate dall'art.29 delle N.T.A..

Comprendono altresì le aree destinate all'uso collettivo e comprendono le seguenti zone a destinazione specifica:

Zona F1 servizi pubblici, disciplinata dall'art.30 delle N.T.A.

Comprende le aree destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e comprensoriale e delle attrezzature di cantiere.

Si attuano con intervento diretto esteso alle superfici minime che vengono individuate in funzione della tipologia del servizio pubblico la cui destinazione, individuata in via di massima dal P.R.G., deve essere specificata con apposita D.C.C. sulla base di elementi di conoscenza più approfonditi.

In mancanza di preminenti normative di settore i principali indici e parametri sono:
luf = 0,60 mq/mq, h max = 12,50 m, parcheggi minimo 10 mq/100 mc.

Le aree per le attrezzature tecnologiche, sono indicate con appositi simboli sulle planimetrie di piano, e vengono realizzate su aree in cui l'intervento diretto è regolato dai seguenti principali parametri: luf = 0,45 mq/mq, h max = 7,50 m ad esclusione di antenne silos e serbatoi.

Zona F2 parchi e giardini pubblici, disciplinata dall'art.31 lett.a) delle N.T.A.

Comprende le aree destinate ai parchi ed attrezzate per il gioco, ove sono consentite solo le attrezzature per i bambini con gli annessi chioschi e servizi igienici. I principali indici e parametri sono: luf = 0,02 mq/mq, h max = 4,50 m, parcheggi minimo 10 mq/100 mc.

Zona F3 Arredo urbano, disciplinata dall'art.31 lett.b) delle N.T.A.

Comprende le aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade.

Zona F4 Verde pubblico attrezzato per lo sport, disciplinata dall'art.31 lett.c) delle N.T.A.



REGIONE LAZIO

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

Comprende le aree destinate alla realizzazione di impianti ricreativi e sportivi. L'attuazione è consentita per intervento diretto. I principali indici e parametri sono: $I_{uf} = 0,30$ mq/mq comprendendo sia le attrezzature scoperte che quelle coperte (per il calcio $I_{uf} = 0,60$ mq/mq, $h_{max} = 10,00$ m, parcheggi minimo 10 mq/100 mc.

Zona F5 parcheggio pubblico, disciplinata dall'art.32 delle N.T.A.

Comprende le aree destinate alla realizzazione di parcheggi indicati sulle planimetrie del Piano.

- Zone di interesse privato

Comprendono le aree private destinate ai servizi e comprendono le seguenti zone a destinazione specifica:

Zona F6 Servizi privati con P.U.A. vigente (ex F3), disciplinata dall'art.41 delle N.T.A.

Comprende le aree già destinate a servizi generali o locali di proprietà privata (F_3) e dotati di P.U.A. in attuazione del vigente P.R.G. e già dotate di convenzione urbanistica in vigore in base alle quali sono ancora consentiti i completamenti per intervento diretto.

Zona F7 Servizi privati a destinazione mista, disciplinata dall'art.42 delle N.T.A.

Comprende le aree destinate ad interventi complessi con funzioni integrate residenziali e non residenziali, generalmente derivanti da aree dismesse da altri utilizzi. Le attrezzature consentite sono le terziarie (dal 20 % al 50% in volume) le commerciali (dal 20 % al 50% in volume) e le residenziali (30% in volume).

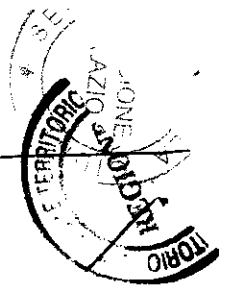
Tale zona deve essere attuata tramite strumento preventivo, P.U.A. da convenzionare, con il principale parametro di $IT = 1,44$ mc/mq.

Si noti con attenzione che per la N.T.A. (Tav.D) relativa alla Zona F7, sopra descritta e derivante dal progetto adottato, vengono proposte parziali **modificate d'ufficio**, come successivamente riportato nel paragrafo specifico, in base alla formulazione delle **controdeduzioni comunali** alle osservazioni di cui alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004, condividendone l'opportunità di accoglimento, in particolare le percentuali per le tipologie di attrezzature modificate, rispettivamente, al 40%, 20% e 40%.



REGIONE LAZIO

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



Zona F8 Servizi privati non residenziali, disciplinata dall'art.43 delle N.T.A.

Comprende le aree destinate ad interventi con funzioni ricettive, attuabili previo strumento preventivo, P.U.A. da convenzionare, con il principale parametro di IT = 1,00 mc/mq.

Si noti con attenzione che per la N.T.A. (Tav.D) relativa alla Zona F8, sopra descritta e derivante dal progetto adottato, vengono proposte parziali **modificate d'ufficio**, come successivamente riportato nel paragrafo specifico, in base alla formulazione delle **controdeduzioni comunali** alle osservazioni di cui alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004, condividendone l'opportunità di accoglimento, in particolare individuando due sottozone F8 a e b, prevedendo un diverso indice per la seconda IT = 1,50 mc/mq.

Zona F9 Verde privato attrezzato per lo sport ed il camping, disciplinata dall'art.44 delle N.T.A.

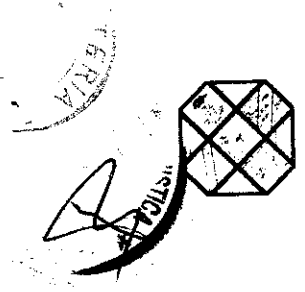
Comprende le aree destinate agli impianti sportivi privati e ad impianti di ricezione ambulante quali i camping. Sono consentiti i manufatti per i servizi nella misura massima stabilita da $IuT = 0,03$ mq/mq con altezza come da norme tecniche specifiche (tipo Coni) comunque a piano singolo. Gli impianti esistenti possono essere oggetto di ristrutturazione.

I camping sono disciplinati ai sensi della L.R. n.59/85 ed individuati nella tavola di zonizzazione.

Si noti con attenzione che per la N.T.A. (Tav.D) relativa alla Zona F9, sopra descritta e derivante dal progetto adottato, vengono proposte parziali **modificate d'ufficio**, come successivamente riportato nel paragrafo specifico, in base alla formulazione delle **controdeduzioni comunali** alle osservazioni di cui alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004, condividendone l'opportunità di accoglimento, in particolare prevedendo lo strumento preventivo PUA su aree superiori ad 1 Ha.

Zona F10 Verde privato, disciplinata dall'art.45 delle N.T.A.

Comprende le aree che corrispondono ai parchi privati ovvero alle aree verdi afferenti edifici di varia destinazione che si intende mantenere inedificata ed inedificabile. In esse oltre a conservare le alberature è consentita la realizzazione delle sistemazioni più idonee alle caratteristiche delle aree senza edificare volumi a meno di



REGIONE LAZIO

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

piccoli servizi quali spogliatoi, depositi, e servizi igienici per un massimo di Scop = 1/50 della superficie totale ed hmax = 3 m.

Zona F11 Aree destinate alla protezione civile, disciplinata dall'art.46 delle N.T.A.

Comprende le aree destinate al ricovero della popolazione in caso di calamità in cui potranno essere realizzati gli impianti tecnologici a servizio della funzione. Tali aree sono ed individuate nella tavola di zonizzazione.

Si noti con attenzione che per la N.T.A. (Tav.D) relativa alla Zona F11, sopra descritta e derivante dal progetto adottato, vengono proposte parziali **modificate d'ufficio**, come successivamente riportato nel paragrafo specifico, in base alla formulazione delle **controdeduzioni comunali** alle osservazioni di cui alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004, condividendone l'opportunità di accoglimento, in particolare nella diversa descrizione della localizzazione dell'area già individuata nella tavola di zonizzazione.

– **Zone a vincolo speciale**

Comprende le aree sottoposte a vincoli di varia natura sia in virtù di disposizioni legislative. Tali zone sono indicate con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione e comunque con il relativo retino, evidenziati in legenda.

I relativi vincoli si sovrappongono alla zonizzazione di P.R.G. e le superfici interessate sono eventualmente utilizzabili per gli interventi per quanto non in contrasto con le relative disposizioni e limitazioni. Sono disciplinate nell'art.47 delle N.T.A. e sono così denominate:

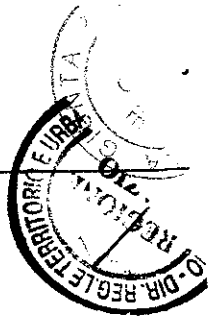
- Vincolo cimiteriale e sanitario
- Vincolo di rispetto ai corsi d'acqua
- Vincolo di rispetto ambientale. Vincolo archeologico.
- Vincolo di rispetto stradale di acquedotto e di elettrodotto.
- Vincolo di usi civici.

Si noti con attenzione che in merito alla N.T.A. (Tav.D) delle Zone a vincolo speciale, sopra descritta e derivante dal progetto adottato, viene proposta parziale **modifica d'ufficio**, come successivamente riportato nel paragrafo specifico, in base alla formulazione delle **controdeduzioni comunali** alle osservazioni di cui alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004, condividendone l'opportunità di accoglimento, integrando secondo



REGIONE LAZIO

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



quanto prescritto dal parere regionale agli usi civici la relativa disciplina ed inserendo altre categorie di vincolo quali:

- Vincolo militare
- Vincolo idrogeologico
- Vincolo di riserva naturale
- Vincolo di rispetto ferroviario.

Standards

In merito alle aree previste della variante al P.R.G. da destinare ad attrezzature pubbliche si ritiene che queste siano ammissibili per quanto attiene il loro dimensionamento.

Le aree classificate e destinate a standards, corrispondenti alle previsioni sottoposte ai futuri strumenti attuativi nelle zone di espansione sono pari a 909.327 mq e sono state suddivise come previsto dal D.M. 1444/68, e verranno generalmente sottoposti a cessione all'interno delle convenzioni previste dei comparti.

La complessiva dotazione, 1.733.387 mq che tiene conto anche degli standards già esistenti, rapportata alla popolazione raggiungibile con l'incremento di cubatura residenziale previsto e pari a 43.971 ab sarà di **39,42 mq/ab.**

In base alle indicazioni di progetto si ravvisa che le previsioni vigenti di P.R.G., confermate nella presente variante, destinano 824.060 mq agli standards. Se tali superfici venissero rapportate alla popolazione prevista di 43.971 mq, produrrebbero una dotazione di 18,7 mq/ab risultando dimensionalmente già sufficienti senza ulteriori apporti.

Pertanto si ravvisa che la attuazione dei comparti, producendo apporto aggiuntivo di standards, garantisce il superamento dei minimi che comunque risulterebbero dimensionalmente garantiti dalle previsioni precedenti alla variante in esame.

Viene fatto rilevare che sono stati nuovamente sottoposti a vincolo aree già vincolate nei settori dei Piani di Zona.

Le quantità complessive e la suddivisione degli spazi pubblici di P.R.G. come definiti nel D.M. n.1444/68 (standard di P.R.G.), classificati in F1, F2, F3, F4 e F5, è così riassumibile:

Servizi	F1	mq	780.072
Verde	F2+F3+F4	mq	661.070
Parcheggi	F5	mq	292.245
TOTALE		mq	1.733.387

Compatibilità con i vincoli

Si riscontra che le previsioni della variante al P.R.G. appaiono in generale compatibili con le norme di tutela del vigente P.T.P. n.7, in conformità al P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007, considerate anche le disposizioni della L.R. n.24/98, in particolare le deroghe da questa previste.

Come in parte già accennato andranno in ogni caso rispettate le prescrizioni che attengono la trasformazione derivanti dalle N.T.A. del vigente P.T.P. n.7 in ottemperanza della L.R. 24/98 e ss.mm.ii., e dal P.T.P.R. adottato, in relazione alle aree coperte da boschi, alle aree di tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acque pubbliche, nonché all'interno della riserva naturale regionale come stabilito, nell'ordine, dagli artt. 6, 7 e 9 della citata L.R. nonché art.37 delle adottate N.T.A. del P.T.P.R., anche in relazione alla norme di salvaguardia.

Le previsioni di trasformazione per la parte del territorio ad ovest della Autostrada del Sole, che risulta ricompreso nell'ambito della Riserva Naturale di Grattaceca e del Barco istituita con L.R. n.29/97, che corrisponde in gran parte con l'involuppo delle superfici ove sorgono le relative omonime "Macchie", sono ammissibili previo parere favorevole sulla Variante Generale al P.R.G. in esame di competenza della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

Qualunque successivo intervento da realizzare è comunque condizionato all'obbligatorio, nonché preventivo, parere favorevole dell'Ente gestore della Riserva, ai sensi della L.R. n.29/97 come previsto nell'art.47 delle N.T.A. di P.R.G. nella variante in esame.

In merito alla presenza di aree di interesse archeologico, risulta acquisito il parere della competente Soprintendenza in data 10/12/2005. Per tali aree vigono le prescrizioni di cui all'art.13 della L.R. 24/98 e ss.mm.ii. nonché all'art.17 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. n.7 ed all'art.41 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato.

Le suddette aree, ex punto m) dell'art.1 della L. n.431/85, così come individuabili nel P.T.P. n.7 nelle tavole E1 ed E3, e tav.B del P.T.P.R., consistono in siti attualmente non vincolati da DD.MM. ex legge n.1089/39, ovvero sottoposti ad apposito decreto, e variamente dislocati nel territorio, che risulta ricco di aree di interesse archeologico.

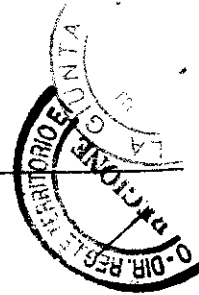
Particolare evidenza rivestono i beni tutelati con D.M. relativamente alle aree indicate e numerate nella tavola di zonizzazione.

Le classificazioni stabilite dalle previsioni urbanistiche della variante al P.R.G., in virtù dell'art.47 delle sue N.T.A., garantiscono comunque la tutela e la conservazione dei beni di rilevanza archeologico monumentale.



REGIONE LAZIO

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



Qualunque tipo di intervento in tali aree, e su immobili comunque vincolati ex L.1089/39, dovrà essere sottoposto a parere preventivo ai sensi del D.Lgs. n.42/04 nonché della competente Soprintendenza Archeologica.

ZONIZZAZIONE - PROPOSTE DI MODIFICA O LIMITAZIONI

Il Territorio è stato suddiviso secondo la classificazione precedentemente descritta raggruppando aree aventi analoghe vocazioni territoriali e socio economiche secondo i principi di formazione della variante in esame.

Si condividono in generale le scelte zonizzative che nella quasi totalità riguardano l'originario tessuto urbano e che confermano, comunque in tal senso, le indicazioni del vigente P.R.G..

Si osserva che l'utilizzo agricolo del territorio, con l'indicazione della classificazione di zona E Aree boscate e agricole, può essere più chiaramente rapportato alle indicazioni della L.R. n.38/99 e ss.mm.ii..

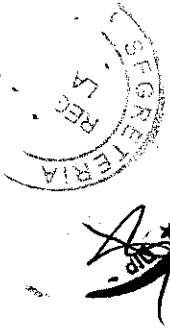
In relazione alla natura geomorfologica dei luoghi, si confermano le prescrizioni del parere regionale reso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01, ex art.13 legge 64/74, in particolare per le aree classificate come non idonee alla edificazione nella carta della idoneità territoriale.

In tali aree la destinazione urbanistica proposta può essere confermata, consentendo gli interventi sull'esistente con obbligo di approfondimenti geognostici in fase attuativa, mantenendo comunque inedificate le zone non idonee, come indicato nelle prescrizioni contenute nel parere geologico regionale.

Le varianti zonizzative, rispetto al vigente P.R.G., in relazione alla tutela paesaggistica che risulta applicabile all'intero territorio comunale, è generalmente condivisibile.

Si rileva che la variante in esame prevede in generale nuove classificazioni urbanistiche in porzioni di territorio paesaggisticamente non vincolate. Le zone vincolate mantengono la destinazione agricola.

La definitiva valutazione della ammissibilità urbanistica deve essere preceduta dalla valutazione ambientale in merito alle Aree ricadenti nella zona della Riserva Naturale Regionale e dalla verifica di non difformità nei confronti del nuovo P.T.P.R., in relazione all'epoca di adozione della variante in esame, adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007.



REGIONE LAZIO

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

Risulta necessario rivedere, quelle nuove previsioni, in zone attualmente agricole, che risultano in contrasto con la vigente normativa regionale in materia di salvaguardia dei corsi di acqua pubblica, in applicazione delle D.G.R. n.211 del 22/02/2002 e D.G.R. n.452 del 01/04/2005 e delle aree boscate, secondo il disposto della L.R. n.24/98, che, pertanto, devono comunque essere ricondotte a previsione di zona agricola come la contermina ovvero limitate fatte salve le modalità di tutela delle aree tutelate per legge.

Sono fatte salve le previsioni di P.R.G. come previsto nel comma 5 bis dell'art.27 della L.R. n.24/98, nonché gli strumenti attuativi approvati adottati, nei termini di cui all'art.62 delle N.T.A. del P.T.P.R. .

Le previsioni proposte sono da considerarsi nel complesso ammissibili con le seguenti riclassificazioni e limitazioni da inserire come modifiche d'ufficio ai sensi di legge.

Si precisa che al fine di ripercorrere il processo di ottimizzazione delle previsioni, stante il maggiore approfondimento e adeguamento derivante dall'accoglimento delle osservazioni ricevute e ritenute meritevoli, si ritiene opportuno inserire d'ufficio quelle modifiche che comportano una rettifica della zonizzazione come riportato nella D.C.C. n.64/03 e nei suoi allegati, in particolare nelle tavole, come da elenco riportato in premessa, le quali, all'atto della approvazione regionale, integrano e sostituiscono le omologhe tavole adottate.

tavole di progetto controdedotte ed aggiornate:

- Tav.01 nord localizzazione osservazioni 1: 5.000
- Tav.02 sud localizzazione osservazioni 1: 5.000
- Tav.C2 zonizzazione generale 1:10.000
- Tav.01 zonizzazione generale (F1) 1: 5.000
- Tav.02 zonizzazione generale (F2) 1: 5.000
- Tav.03 zonizzazione generale (F3) 1: 5.000
- Tav.04 zonizzazione generale (F4) 1: 5.000
- Tav.05 zonizzazione generale (F5) 1: 5.000
- Tav.C3/C zonizzaz. ambito Tuffarelle 1: 2.000
- Tav.C5 rete viaria 1: 5.000
- Tavola D norme tecniche di attuazione;

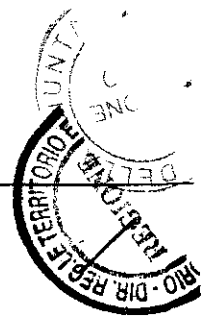
studio di analisi compatibilità ambientale (elaborati di valutazione ed indirizzo, propedeutico, per la stesura e progettazione degli strumenti attuativi del Piano):



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



- Tavola D1 norme aggiuntive speciali
- Tavola C2 Ambiente compatibilità ambientale 1:10.000
- Tavola C3 Ambiente compatibilità ambientale 1:10.000
- Tavola E elaborazione sintetica della verifica di compatibilità ambientale

Le proposte di modifica zonizzativa riguardano essenzialmente la rielaborazione del processo formativo degli Ambiti che si rivolge alla volontà di introdurre il concetto della *perequazione* nella distribuzione delle capacità edificatorie e nella cessione delle aree che sia in grado di assicurare una maggiore garanzia di attuazione delle previsioni già stabilite in fase di adozione senza modificarne i principi sia di carattere formativi che localizzativi delle scelte effettuate, in base alle iniziative accolte dapprima dallo "sportello urbanistico" e rielaborate nel progetto di variante e nel successivo studio delle osservazioni con l'accoglimento di quelle meritevoli in base al principio iniziale.

Si ritiene opportuno, in particolare, condividere le **modifiche alla zonizzazione** alla Variante adottata come **rappresentate nella tavola C2 "zonizzazione generale"**, e nelle altre tavole precedentemente elencate nel presente paragrafo. Queste tavole risultano sostitutive della omonime tavole adottate con i precedenti atto deliberativi, redatte a seguito dalle motivazioni di cui alla D.C.C. n.64 del 22/05/2003 di controdeduzioni alle osservazioni e riportate nell'atto di presa d'atto del Consiglio comunale, di cui alla presa d'atto avvenuta con **D.C.C. n.36 del 05/04/2004**.

Le proposte di modifica che seguono, conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate alla variante generale in esame e ritenute meritevoli come contenuto nella relativa D.C.C. n.64/03, attengono le prerogative regionali previste dall'art.10 della Legge n.1150/42 e nell'art.15 delle L.R. n.43/77 (modifiche d'ufficio).

Le principali modifiche condivise, elencate nelle D.C.C. n.64/2003 e n.36/2004 possono essere riassunte, brevemente e non in modo esaustivo rimandando, per precisione, ai relativi elaborati, come segue:

1. Raggruppare in un'unica classificazione urbanistica, indicata genericamente come Ambito An, l'inviluppo di alcuni comprensori con le adiacenti sottozone C e gli adiacenti servizi pubblici F, riassumendo la pianificazione delle aree di espansione in cinque ambiti, A1, A2, A3, A4 e A5, e sedici CPR. Contestualmente si procede, mediante modifica delle N.T.A. di riferimento, all'assegnazione di un indice territoriale perequativo ed una percentuale di cessione per i servizi precedentemente previsti ed individuati mediante una precisa localizzazione che pertanto viene a non essere più imposta ma rinviata alla proposta attuativa dei privati che si impegneranno in convenzione alla loro cessione e/o realizzazione.

SECRET



REGIONE LAZIO

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

Gli ambiti ed i comprensori che derivano dalla riclassificazione sopra detta sono individuati nella tavola C2 zonizzazione generale.

2. Riclassificare come CPR, alcune aree a tal scopo già destinate ed altre in parte ancora agricole allo scopo di riconnettere il territorio costituente il centro abitato e le zone compromesse, ancorché agricole e costituenti generalmente lotti interclusi, corrispondenti alle fasce di profondità 40,00 m ai lati della viabilità posta sui crinali. Il fine di tale riclassificazione è anche quella di dotare queste aree dei necessari servizi altrimenti non realizzabili, definendo così delle aree di recupero urbanistico. Di tale natura sono i sette CPR indicati con le lettere A, B, G, H, I, L, P, disciplinate dalla relativa N.T.A. anch'essa oggetto di modifica.
3. Correggere tutte quelle incongruenze grafiche tra la prima adozione del 1999 e la seconda e definitiva adozione del 2000 indipendenti dalle scelte della Amministrazione, che è stato possibile evidenziare a seguito delle osservazioni ricevute.
4. Correggere il percorso della viabilità pubblica ove se ne ravvisi la necessità per il suo miglioramento connesso al prevalente interesse pubblico.
5. Ridimensionare, in minima parte, i perimetri degli ambiti ove ritenuto eccessivo come evidenziato da alcune osservazioni meritevoli di accoglimento.
6. Inoltre il Comune dovrà correggere la rappresentazione grafica provvedendo all'adeguamento del definitivo assetto della pianificazione che deriverà dalla approvazione della variante generale in esame con l'accortezza di indicare la zonizzazione anche con segni grafici univoci su base catastale.

Si ribadisce che le suddette modifiche sono collazionate e rappresentate nella tavola C2 "zonizzazione generale", e nelle altre tavole precedentemente elencate nel presente paragrafo, di cui alla presa d'atto della D.C.C. n.36/2004, delle quali si propone la approvazione al pari delle modifiche, rispetto all'adottato, in esse contenute, a meno di alcune puntuali modifiche di seguito riportate.

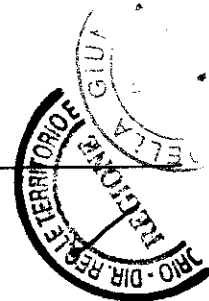
Per le motivazioni di incompatibilità paesaggistica, in parte sopra anticipate, si ritiene, inoltre, necessario proporre le seguenti riclassificazioni nei casi di impossibilità di variante, altrimenti prevista dalla deroga di cui all'art.27bis della L.R. n.24/98, o limitazioni alla trasformazione dei luoghi, nei termini in cui la tutela del bene paesaggistico lo consente, ferma restando la classificazione proposta, tenuto anche conto delle osservazioni ai sensi dell'art.23 della L.R. n.14/98 accolte o respinte in sede di adozione del P.T.P.R. con D.C.R. n.41/07:

7. la riclassificazione a zona agricola E2 delle porzioni, che si propongono come edificabili, poste all'interno della fascia di tutela del Fosso del Pantanello del Casale e Ormeto (c058-0167), lungo via Monti Sant'Ilario rientranti nell'omonimo CPR L, come indicato a seguito dell'aggiornamento avvenuto con



REGIONE LAZIO

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



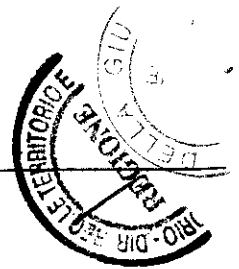
D.C.C. n.36/2004, ad esclusione delle porzioni che già nel vigente P.R.G. corrispondevano alle zone di "risanamento igienico" e classificate nella variante in esame come sottozona B1;

8. la riclassificazione a zona agricola E2 delle porzioni, che si propongono come CPR H "vicolo del Pozzo", come indicato a seguito dell'aggiornamento avvenuto con D.C.C. n.36/2004, poste all'interno della fascia di tutela del Fosso del Caracone (c058-0168), nei pressi della intersezione con il fosso principale (Fosso del pantanello),
9. la riclassificazione a zona agricola E2 della sottozona di verde attrezzato F9 posta all'interno della fascia di tutela del Fosso del Caracone (c058-0168) a sud del centro storico, nel rispetto di quanto prescritto al comma 11 dell'art.7 della L.R. n.24/98, tenuto conto dell'aggravio della tutela derivante dalla sovrapposizione del vincolo di rispetto del centro storico, e del parziale accoglimento, avvenuto con D.C.R. n.41/07, della relativa osservazione ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98 (058065-P01a) ad esclusione della porzione che già nel vigente P.R.G. corrispondeva alla Zona "H";
10. la limitazione della trasformazione dei luoghi all'interno della fascia di tutela del Fosso Pozzo (c058-0166) dell'Ambito A3 Tufarelle, nel rispetto di quanto prescritto al comma 11 dell'art.7 della L.R. n.24/98, nonché ai sensi dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato, tenuto conto dell'accoglimento, avvenuto con D.C.R. n.41/07, della relativa osservazione ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98 (058065-P01b);
11. la limitazione della trasformazione dei luoghi all'interno della fascia di tutela della sorgente in località la Fonte (c058-0361) della porzione dell'Ambito A3 Tufarelle, nel rispetto di quanto prescritto al comma 11 dell'art.7 della L.R. n.24/98, nonché ai sensi dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
12. la limitazione della trasformazione dei luoghi all'interno della fascia di tutela della sorgente in località la Fonte (c058-0361) della porzione della sottozona B1, nel rispetto di quanto prescritto al comma 11 dell'art.7 della L.R. n.24/98, nonché ai sensi dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
13. la limitazione della trasformazione dei luoghi all'interno della fascia di tutela della sorgente in località la Fonte (c058-0361) della porzione della sottozona dell'Ambito A3 Tufarelle, nel rispetto di quanto prescritto al comma 11 dell'art.7 della L.R. n.24/98, nonché ai sensi dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
14. la limitazione della trasformazione dei luoghi all'interno della fascia di tutela del Fosso Pozzo (c058-0166) della porzione della sottozona di verde pubblico F2, nel rispetto di quanto prescritto al comma 11 dell'art.7 della L.R. n.24/98, nonché ai sensi dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R.;



REGIONE LAZIO

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



Per adeguare le N.T.A. alle modifiche zonizzative proposte ed al fine di coordinare il testo normativo agli accoglimenti delle osservazioni meritevoli ed accettate con deliberazione del consiglio comunale, nel limite delle prerogative previste nell'art.10 della Legge n.1150/42 e nell'art.15 delle L.R. n.43/77 (modifiche d'ufficio), nonché ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi nell'ambito del territorio comunale, si ritiene opportuno proporre le modifiche che seguono, tutte più esaurientemente riportate nella "tavola D – Norme Tecniche di Attuazione" di cui alla presa d'atto avvenuta con D.C.C. n.36/04.

Sono, inoltre state redatte delle norme aggiuntive speciali che non hanno carattere prescrittivo ma danno indicazioni per la redazione di progetti e piani attuativi al fine di garantire l'uso efficiente dell'energia e la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e relativi incentivi. Anche la tavola contenente le norme aggiuntive Tav.D1 è stata rivista a seguito dello studio ambientale di cui alla presa d'atto avvenuta con D.C.C. n.36/04.

Le tavole derivanti dalla detta presa d'atto di cui alla D.C.C. n.36/04 sono in definitiva quelle poste alla approvazione regionale.

Si precisa che le modifiche che seguono, e non riportate in corsivo, sono collazionate nella stesura finale della "tavola D – Norme Tecniche di Attuazione" di cui alla presa d'atto avvenuta con D.C.C. n.36/04. In aggiunta sono proposte le modifiche riportate in corsivo che sono quelle non presenti nella suddetta stesura.

Di fatto si propone la approvazione della stesura finale delle N.T.A. come da presa d'atto di D.C.C. n.36/04 con le modifiche aggiuntive, in corsivo.

Si osserva che le retinature delle zonizzazione sono indicate, per chiarezza di sintesi, nelle corrispondenze elencate nelle N.T.A. nella stesura finale suddetta (D.C.C. n.36/04).

- *In generale la terminologia utilizzata nelle N.T.A. deve ritenersi integrata come previsto nel testo del D.P.R.380/01 e ss.mm.ii.*

Art.2 "Elaborati del P.R.G"

- sostituire l'articolo l'intero testo dell'articolo con quello riportato nella "tavola D – N.T.A." di cui alla presa d'atto avvenuta con D.C.C. n.36/04, che elenca in maniera organica tutti gli elaborati costituenti in via definitiva la variante generale oggetto di approvazione.

Art.5 "Definizioni ed indici"

Al primo comma

- punto b) indicare con "Sf" la superficie fondiaria, erroneamente indicata come St;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- punto f) indicare con "UF" la densità fondiaria, erroneamente indicata come Ut;
- punto k) associare la indicazione "A" all' "Ambito" (nel titolo);
- punto l) associare la indicazione "C" al "Comparto" (nel titolo) ed aggiungere alla fine la frase : "a condizione che siano rispettati i minimi di legge relativamente agli standard".

Art.8 "Indici e norme edilizie"

Al primo comma

- punto b) indicare con "Sc" la superficie coperta, erroneamente indicata con Se;
- punto i) indicare con "Ip" l'indice di permeabilità, erroneamente indicato con fp.

Art.9 "Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente"

- Le definizioni e le prescrizioni contenute nell'articolo devono ritenersi integrati dal testo dell'art.3 del D.P.R.380/01 e ss.mm.ii.. L'articolo deve ritenersi pertanto soppresso laddove in contrasto con detta legge.
- Sostituire la definizione di demolizione con ricostruzione descritta al quarto capoverso della lettera F) con la seguente frase riassuntiva: "L'intervento di demolizione con ricostruzione ricade nel precedente punto E) ".

Art.12 "Intervento urbanistico preventivo"

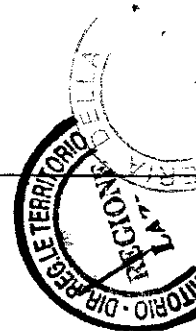
- Sostituire il testo del secondo comma, per tenere in conto delle modifiche zonizzative di cui al precedente paragrafo, con il seguente: "Per le zone indicate nella planimetria, Ambito A3 Tuffarelle (tav.C3/C), con perimetro a linea tratteggiata indica che le zonizzazioni all'interno del comprensorio sono prescrittive, sia per quanto riguarda le quantità che le localizzazioni; il perimetro a linea continua indica che le zonizzazioni sono indicative per quanto riguarda le localizzazioni, pur nel rispetto delle quantità indicate dalle zonizzazioni e dall'articolo di riferimento delle presenti norme N.T.A.".
- *Aggiungere alla fine dell'articolo:*
"g) Programmi integrati di intervento ai sensi dell'art.16 della Legge 17/02/92 n.179 e della Legge Regionale 26/06/1997 n.22.
Sono consentiti gli strumenti attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, previsti dalle normative nazionali e regionali vigenti, comunque denominati."

È, conseguentemente, necessario aggiungere un articolo, numerato come art.15 che produce la rinumerazione dei successivi articoli fino all'art.22 incluso, che diventa art.23, dopo del quale riprende la numerazione originaria recuperando un articolo mancante, l'art.23.



REGIONE LAZIO

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



Aggiungere un nuovo articolo:

- **“Art.15 Il Programma integrato di intervento P.I.I.**
Il Programma integrato di intervento è previsto dalla Legge 17 febbraio 1992, n.179 ed è disciplinato per la sua formazione dalla Legge Regionale 26 giugno 1997, n.22. Il P.I.I. è di iniziativa sia pubblica che privata ed è finalizzato alla pianificazione contestuale di parti della città esistente con funzioni urbane diverse che hanno bisogno di interventi di riqualificazione. La L.R. n.22/97 indica la procedura di approvazione anche per i P.I.I. in variante al P.R.G.”

Rinumerare ed eventualmente correggere:

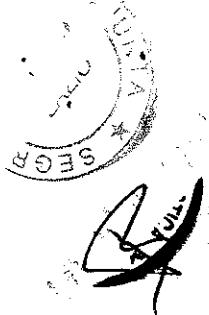
- **Art.15 diventa Art.16**
- *Alla fine dell'articolo deve essere sostituita la frase “... successivo art.20” con “... successivo art.21”*
- **Art.16 diventa Art.17**
- **Art.17 diventa Art.18**
- **Art.18 diventa Art.19**
- **Art.19 diventa Art.20**
- *Alla fine dell'articolo deve essere eliminata la frase “secondo lo schema allegato alle seguenti norme”.*
- **Art.21 diventa Art.22**
- **Art.22 diventa Art.23**

Art.28 “Classificazione delle strade”

- *Sostituire il primo capoverso “Le strade sono classificate ... (omissis) ... nei seguenti tipi.” con la seguente frase: “ Le strade sono classificate nel rispetto del D.L. 30/04/1992, n.285 integrato con D.L. 10/09/1993, n.360 e D.P.R. 26/04/1993, n.147 e riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi.”, eliminando il riferimento ai medesimi D.L. e D.P.R. posto alla fine del capoverso stesso prima dell'elenco.*
- *Nel penultimo capoverso dopo i termini “... mediante apposita convenzione,” aggiungere le seguente frase : “... , comunque nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti.”.*

Art.29 “Zone d'acqua”

- *Correggere nel secondo capoverso il riferimento al “PTP n.4” con “PTP n.7”*



REGIONE LAZIO

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

Art.32 "Parcheggi pubblici di zona - Zona F5"

- Nel terzo capoverso dopo i termini "... impianti per la distribuzione dei carburanti" aggiungere le seguente frase : "comunque nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti".

Art.35 "Zone B di completamento (art.2 D.M. 02/04/68 n.1444)"

- Al comma a) – Sottozona B1: sostituire la forma del rapporto di copertura K da 0,20 con 1/5.
- Al comma b) – Sottozona B2: sostituire la forma del rapporto di copertura K da 0,30 con 1/33,3.
- Al comma c) – Sottozona B3: sostituire la forma del rapporto di copertura K da 0,30 con 1/33,3.
- Al comma d) – Sottozona B4: sostituire la forma del rapporto di copertura K da 0,30 con 1/33,3.
- Al comma e) – Sottozona B5: sostituire la forma del rapporto di copertura K da 0,40 con 1/2,5.
- Al comma f) – Sottozona B6: aggiungere dopo la frase "... ad una delle seguenti zone:" il termine "P.P. Scalo ...".

Art.36 "Zone di espansione (C / CPR / AnCPRn)"

- Al comma "a) Zona C (di nuova lottizzazione)": sostituire il titolo con "a) lottizzazioni vigenti Zona C"
- sostituire l'intero testo del comma stesso con quello contenuto nelle N.T.A. secondo la stesura di cui alla D.C.C. n.36/04, che prevede in particolare una correzione in diminuzione degli indici e l'inserimento di una sottozona "C4" nel rispetto dell'accoglimento di osservazioni, come già detto per la zonizzazione, e per una più corretta presa d'atto e corrispondenza alla situazione esistente.

Il nuovo testo è il seguente:

a) - lottizzazioni vigenti Zona C

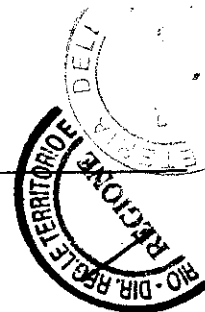
Sono le aree di espansione già previste dal vigente P.R.G. (P.R.G./1976) che vengono confermate secondo i seguenti indici e parametri:

Indici e parametri	sottozone			
	C1	C2	C3	C4
Densità territoriale (DT) ab/ha	20	30	50	150



REGIONE LAZIO

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



Indice territoriale (IT)	mc/mq	0,16	0,25	0,40	1,15
Indice fondiario (IF)	mc/mq	0,20	0,30	0,50	1,50
Superficie copribile	%	5	10	20	20
Altezza massima	mt	7,50	7,50	7,50	10,50
Distacco dagli edifici	mt	10,00	10,00	10,00	10,50
Distacco dai confini	mt	5,00	5,00	5,00	5,25
Lotto minimo	mq	3.000	2.500	1.500	1.300
Distacco delle strade		D.M.n.1444 del 02/04/68	D.M.n.1444 del 02/04/68	D.M.n.1444 del 02/04/68	D.M.n.1444 del 02/04/68
Destinazione edilizia		Abitazioni e complessi residenziali e turistici	Abitazioni e complessi residenziali e turistici	Abitazioni e complessi residenziali e turistici	Residenze di tipo estensivo

- Al comma "b) Zona CPR": sostituire il titolo con "b) Comparti di nuova espansione Zona CPR"
- sostituire l'intero testo del comma stesso con quello contenuto nelle N.T.A. corrette secondo la stesura di cui alla D.C.C. n.36/04 che prevede in particolare una aumento del numero dei comparti nel rispetto dell'accoglimento di osservazioni, come già detto per la zonizzazione, e per una più corretta presa d'atto e corrispondenza alla situazione esistente. Il nuovo testo è il seguente:

"b) - Comparti di nuova espansione Zona CPR

Le aree di nuova espansione vengono classificate in tre fasce:

1. ex aree destinate a servizi dal vigente PRG, mai espropriate, riclassificate;
2. aree di "ricucitura", lungo le principali direttrici di sviluppo cittadino;
3. aree di nuova espansione.

Per le zone "CPR" il PUA dovrà essere esteso all'intera area omogenea e dovrà attenersi, per ogni fascia, ai seguenti indici, con volumetrie pubbliche e private e aree di cessione così articolate:



REGIONE LAZIO

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

COMPARTI "N" "O" "P" (ex "zone servizi" P.R.G./1976)

COMPARTI		LOCAITÀ	(IT) privato/pubblico			% AREE CESSIONE
CPR "N"	Comparto	Santa Maria	mc/mq	0,30	---	70 %
CPR "O"	Comparto	V.le Fausto Cecconi	mc/mq	0,30	---	70 %
CPR "P"	Comparto	Pietratra	mc/mq	0,30	---	70 %

COMPARTI "A" "B" "G" "H" "I" "L" "Q" (aree di ricucitura)

COMPARTI		LOCAITÀ	(IT) privato/pubblico			% AREE CESSIONE
CPR "A"	Comparto	Via N. Federici	mc/mq	0,30	---	30 %
CPR "B"	Comparto	San Martinello Via della Dogana	mc/mq	0,30	---	30 %
CPR "G"	Comparto	S. Martino	mc/mq	0,30	---	30 %
CPR "H"	Comparto	Vicolo del Pozzo	mc/mq	0,30	---	30 %
CPR "I"	Comparto	Via M.ti Sabini	mc/mq	0,30	---	30 %
CPR "L"	Comparto	Via S. Ilario	mc/mq	0,30	---	30 %
CPR "Q"	Comparto	Via Guerrazzi Via Cattaneo	mc/mq	0,30	---	30 %

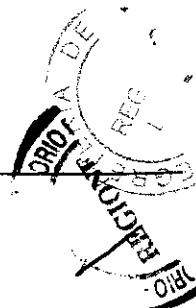
COMPARTI "C" "D" "E" "F" "M" "R" (aree di nuova espansione)

COMPARTI		LOCAITÀ	(IT) privato/pubblico			% AREE CESSIONE
CPR "C"	Comparto	Vallagati	mc/mq	0,30	0,20	50 %
CPR "D"	Comparto	Via Salaria	mc/mq	0,30	0,20	50 %
CPR "E"	Comparto	Borgonuovo	mc/mq	0,30	0,20	50 %
CPR "F"	Comparto	Bullicara	mc/mq	0,30	0,20	50 %
CPR "M"	Comparto	Cappuccini Via Nomentana	mc/mq	0,30	0,20	50 %
CPR "R"	Comparto	Monte D'Oro	mc/mq	0,30	0,20	50 %



REGIONE LAZIO

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



- Al comma "c) Zona AMBITO TERRITORIALE": sostituire il testo tabellato del comma stesso con quello contenuto nelle N.T.A. corrette secondo la stesura di cui alla D.C.C. n.36/04 che prevede una tabella unica senza particolari ulteriori indicazioni all'interno dei comparti funzionali evidentemente rinviate ai PUA. Quindi, dopo la frase "I programmi urbanistici di Attuazione di ogni AMBITO devono rispettare i seguenti indici:" sostituire tutte le tabelle fino alla fine del comma con la seguente tabella unica:

AMBITI	LOCALITÀ		Indice Territoriale (lt)		Area di Cessione (% di St)
			privato	pubblico	
"A1"	BORGONUOVO	mc/mq	0,30	0,20	50 %
"A2"	PIEDICOSTA	mc/mq	0,30	0,20	50 %
"A3"	TUFFARELLE	mc/mq	0,30	0,20	50 %
"A4"	SAN MARTINO	mc/mq	0,30	0,20	50 %
"A5"	SAN MATTEO	mc/mq	0,30	0,20	50 %

Art. 37 Zona "D" Industriale e artigianale

- sostituire il titolo con: "Aree per attività Industriale e Artigianale Zona "D"
- mantenere il solo primo comma e sostituire, il secondo comma fino alla fine dell'articolo, di cui si mantiene in gran parte il contenuto provvedendo ad un diverso ordine espositivo ed aggiungendo una sottozona (D3) per le nuove aree, con il seguente testo:

"Nella zona D è possibile l'integrazione tra attrezzature per attività artigianali ed industriali (e assimilate, intendendo fra queste ultime: depositi, magazzini, ecc.). Negli edifici, con esclusiva destinazione artigianale, sono consentite destinazioni commerciali nella misura massima del 10% della superficie autorizzata, fino ad un limite massimo di 250,00 mq e di n.1 unità immobiliare per singola attività. La vendita è consentita per i soli prodotti derivanti dalle lavorazioni artigianali e per le merci strettamente connesse.

Sono ammessi interventi diretti, purché i progetti siano conformi alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle soluzioni plano volumetriche del PUA di riferimento.



REGIONE LAZIO

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

Le zone industriali sono sottoposte a procedura di convenzionamento con il Consorzio Industriale dell'Area di Monterotondo.

La zona D si suddivide in tre sottozone:

La Sottozona D1 comprende tutte le aree di completamento del precedente P.R.G. in cui valgono le norme previste dallo stesso P.R.G.

La Sottozona D2 è la zona perimetrata dal precedente P.R.G. come zona P.I.P. e valgono le norme previste in detto strumento.

La Sottozona D3 comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti industriali e artigianali, la sottozona D3 si attua tramite il PUA secondo i seguenti parametri:

Utilizzazione territoriale	(Ut)	mq/mq 0,35
Aree pubbliche		10% di St
altezza massima	(H)	da PUA
distanza tra i fabbricati	(dF)	1/1 di H
distacco dai confini	(dC)	1/2 di H
distacco dalle strade	(dS)	I - per le strade di lottizzazione nel rispetto del D.M. 02/04/1968 II - per le strade esterne nel rispetto del D.M. 01/04/1968

Art. 38 – Art. 39 – Art. 40

“Aree per attività agricole - Zona E”

“Agricola di pregio Sottozone E1 e E3”

“Zona E2 Agricola ordinaria”

- *Dettano la disciplina delle zone agricole e devono ritenersi integrati dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. n° 38 del 22/12/1999, così come modificata dalla L.R. n° 8 del 17/03/2003. Gli articoli devono ritenersi pertanto soppressi laddove in contrasto con detta legge.*

Art.41 “Servizi privati con P.U.A. vigente (ex F3) – Zona F6”

- Alla fine dell'articolo aggiungere la seguente frase: “Eventuali aree residue, non ricomprese in PUA vigente, sono sottoposte alla disciplina delle sottozone F8a delle presenti norme”.

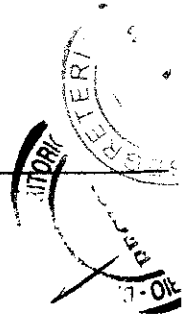
Art.42 “Servizi privati a destinazione mista – Zona F7”

Si propone la riscrittura di parte dell'articolo per modificare la definizione degli oneri straordinari nonché per ridefinire una più determinata proporzione delle destinazioni consentite ed una contestuale riduzione complessiva della volumetria edificabile.



REGIONE LAZIO

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



- Il nuovo testo riguarda il terzo, il quarto e il quinto comma da "... La convenzione per l'attuazione del PUA ..." a "... Piani di riqualificazione urbana (art.11, L.493/93)." ed è il seguente:
"La convenzione per l'attuazione del PUA dovrà prevedere, in aggiunta agli oneri straordinari di urbanizzazione (art.3 e 5 della Legge n.10/77) stabiliti dalle tabelle comunali, un onere straordinario a copertura delle reali spese di urbanizzazione primarie e/o secondaria sia interne che esterne all'area interessata dal piano urbanistico.
Gli oneri straordinari, che l'amministrazione comunale determinerà con specifico atto, riferiti alla cubatura da realizzare saranno conteggiati, unitamente agli oneri ordinari, a scomputo dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
Per le seguenti sottozone F7, Via Salaria (ex SCAC), Via Salaria (Fornaci Brizziarelli), Via Nomentana (Stabilimenti Laterizi Monterotondo Scalo), Via Cardinal Piazza (Romana Calcestruzzi), Via Aniene (ECAL Vallagati), gli oneri straordinari sono definiti dai rispettivi programmi integrati; in caso di mancata approvazione di uno o più dei suddetti Programmi Integrati gli oneri straordinari saranno, per ognuno di questi, definiti dall'Amministrazione comunale con specifico provvedimento."
- Al penultimo comma alla lettera a) attrezzature per attività terziarie: si sostituisce la percentuale "dal 20 al 50 per cento" con "40 per cento".
Al penultimo comma alla lettera b) attrezzature per le attività commerciali: si sostituisce la percentuale "dal 20 al 50 per cento" con "20 per cento".
Al penultimo comma alla lettera c) edifici per la residenza commerciali: si sostituisce la percentuale "30 per cento" con "40 per cento".
- All'ultimo comma sostituire il valore dell'indice territoriale (IT) = 1,60 mc/mq con (IT) = 1,44 mc/mq.

Art.43 "Servizi privati a non residenziali - Zona F8"

- Si propone la riscrittura del primo comma dell'articolo il cui nuovo testo tiene conto dell'articolazione in sottozone: " Le aree della Zona 8 si articolano in due sottozone /F8a e F8b) e sono destinate a servizi privati con funzioni non residenziali, destinata ad interventi monotematici con funzioni ricettive."
- Conseguentemente deve essere modificato l'ultimo comma dell'articolo per differenziare gli indici in funzione delle sottozone: per la sottozona F8a IT = 1,00 mc/mq, per la sottozona F8b IT = 1,50 mc/mq.

Art.44 "Verde attrezzato per lo sport ed il camping - Zona F9"

- Si propone la aggiunta di un comma a seguito del primo, con il seguente testo: " Le aree con superficie superiore a 10.000 mq sono attuate tramite PUA. In particolare



REGIONE LAZIO

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

nella zona F9 di Via delle Fornaci il PUA deve prevedere un'area da destinare a mercato scoperto e le cubature derivanti dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale su tali aree possono essere localizzate sulle restanti aree, fermo restando l'indice perequato di 0,03 mq/mq, l'area di cessione gratuita è fissata nel 20% dell'intera area d'intervento.

Art.47

I riferimenti erronei al P.T.P. n.4 vanno intesi come al P.T.P. n.7, inoltre devono essere contestualmente affiancati al rispetto della L.R. n.24/98 e ss.mm.ii. nonché del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.256/07 integrata e rettificata con D.G.R. n.1025/07.

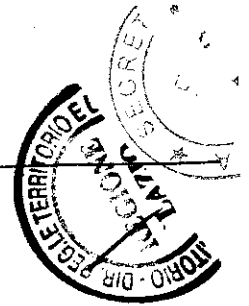
- A seguito di una di una più approfondita elencazione dei vincoli presenti si rende necessario inserire le seguenti zone:
- Vincolo militare. Le aree a vincolo militare sono destinate ad attività di natura sovracomunale e quindi disciplinate da norme e disposizioni statali (L. 898/79 e ss.mm.ii.)”
- Vincolo idrogeologico. All'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico eventuali interventi dovranno ottenere il nulla osta dell'ispettorato Dipartimentale delle Foreste che dovrà pervenire al comune prima della dichiarazione di inizio di attività.
- Vincolo di riserva naturale. Per le zone di riserva naturale si applicano le previsioni delle legge regionale n.29/97.
Aggiungendo in questo comma la seguente frase: “All'interno di tale perimetro ogni intervento, deve essere preventivamente sottoposto all'esame dell'Ente Parco (Provincia di Roma), al fine dell'ottenimento del parere di competenza.”
- Si separano i vincoli e le relative prescrizioni di: “Vincolo di rispetto stradale”, mantenendo il testo adottato e “Vincolo di elettrodotto” quest'ultimo con il seguente nuovo testo: “Fa riferimento alla normativa in vigore (D.P.R. n.164/56 e s.m.i.) ai fini del rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti. In fase di esecuzione dei PUA è possibile prevedere l'interramento dei cavi tramite convenzionamento tra i proponenti, gli enti gestori e l'amministrazione comunale.”
- Le aree con assoluta in edificabilità, sono ricondotte a destinazione agricola.

Art.49 “Prescrizioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione e la salvaguardia delle fonti energetiche rinnovabili”



REGIONE LAZIO

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



- Si propone la riscrittura del secondo comma per riferire le prescrizioni agli elaborati sintetici di riferimento e che sono state oggetto di presa d'atto con D.C.C. 05/04/2004 n.36 con il seguente testo:
"Lo studio di recupero ambientale dei sistemi, zone ed elementi strutturanti le forme del territorio, è costituito da una parte normativa (elaborato D1) e da una parte grafica composta di n.3 tavole (C2 Ambiente - C3 Ambiente - E Elaborazione sintetica analisi-sintesi), ed è materia di valutazione ed indirizzo, propedeutico, per la stesura e progettazione degli strumenti attuativi del Piano."

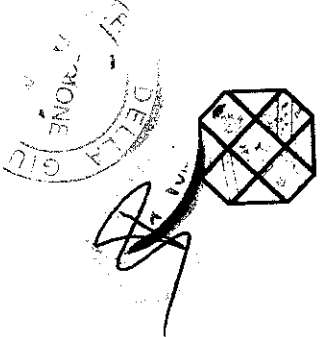
Art.56 "Interventi ricadenti nelle aree esondabili"

- Si intende integrato dai contenuti del Parere espresso dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere, prot. 327/c, del 10/02/2009.

Allegati alle N.T.A. "Tabelle allegate alle N.T.A."

Le tabelle allegate alle N.T.A. contengono, nella TAB.1, la indicazione analitica dei dati dimensionali delle zone di PRG, nelle TAB.2 e 3, i dati per la verifica degli standard di PRG, i quali devono essere adeguati alle corrispondenti proposte di modifica sia in merito alla zonizzazione che alle N.T.A. introdotte generalmente a seguito dell'accoglimento di osservazioni alla variante adottata e dei relativi accorgimenti di correzione.

Pertanto, si propone di prendere atto delle tabelle corrette a seguito dei citati interventi di modifica contenute nel testo delle N.T.A. di cui alla tavola D allegata alla D.C.C. n.36/04, introducendo le relative modifiche al pari di quelle relative alle precedenti norme in essa contenute, ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/42 e dell'art.15 delle L.R. n.43/77 (modifiche d'ufficio).



REGIONE LAZIO

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

Osservazioni

Riguardo alle osservazioni si rileva che sono pervenute al Comune:
n.217 (decentodiciassette) osservazioni nei termini
n.26 (ventisei) fuori termine.

Il Comune, con deliberazione di consiglio n.64 del 22/05/2003, ha controdedotto le suddette osservazioni.

L'allegato C "controdeduzioni, della D.C.C. n.64/03 contiene l'oggetto delle richieste e le motivazioni dell'accoglimento ovvero del mancato accoglimento.

Si prende atto che l'osservazione n.241 è una osservazione, che assume le caratteristiche di emendamento a quanto precedentemente proposto in adozione, predisposta dall'ufficio tecnico comunale. Questa osservazione è stata a sua volta suddivisa in 21 sub osservazioni.

Sono, inoltre, pervenute direttamente alla Regione, 14 (quattordici) osservazioni tardive, di seguito elencate e numerate, che non sono state controdedotte dal Comune.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

OSSERVAZIONI TARDIVE PERVENUTE ALLA REGIONE LAZIO (NON CONTRODEDOTTE DAL COMUNE)

N.	RICHIEDENTE	Data	Prot.	DATI CATASTALI		DESTINAZIONE URBANISTICA			NOTE
				Fg 1	Particelle	P.RG.	Variante	Richiesta	
1	Perrone Euro, Colleoni Giovanni, Enrico e Francesco	21/02/200 7	32230	38	262	E2	E1	CPR Q	Non esaminata
2	Ciampolini Teresa e Zampa Valentino	08/03/200 7	41021	40	187, 1176, 1433, 1436	E2/F1/F2/ G	CPR/F10	CPR A1	Non esaminata
3	Di Febo Gabriele	04/10/200 7	17245 2	40	228, 232, 1415, 1417, 1453, 1458	H sport	F9 verde	H sport	Non esaminata
4	Benigni Umberto e Ciandrini Giuseppina	19/03/200 8	50594	30	1860, 1861, 140, 141	G parco	F3 verde	An / CPR	
5	Moncado Angela	07/04/200 8	61190	-	-	-	-	Rinuncia oss. n.211	Non esaminata





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

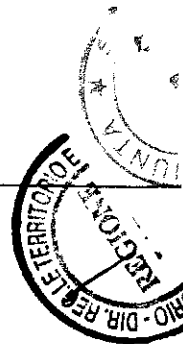


6	Sibilla Mauro e Ioredana	17/06/2008	106141	38	126, 127, 528	-	E1/A2	A2	Non esaminata
7	Di Francescoantonio Fiore	07/10/2008	175565	36	3	E1	E	F7	Non esaminata
8	Di Donato Alfiero	27/10/2008	187834	-	164, 715	B2 viabilità V. Cimit.	B2 viabilità	B2	Non esaminata
9	Funari Enrico, Gabriella, Carlo e Roberta	29/10/2008	190768	32	465, 1489, 1490	V. Cimit.	V. Cimit.	Non vinc.	Non esaminata
10	De Petris Rosa Maria + integrazione	03/11/2008	193437	40	1443	E1	F2	B3	Non esaminata
11	Franceschini Umberto e Pizzichelli Franca	14/11/2008	201494	40	91, 92, 97, 1583, 1577, 1579, 1863, 100, 105, 137, 151, 152, 165	E	E	C	Non esaminata
12	Franceschini Umberto e Pizzichelli Franca	29/10/2008	189925	40	come sopra	E	E	B5	Non esaminata
13	Volponi Giuditta	03/11/2008	193420	40	1449	E1	E	B3	Non esaminata
14	Verticchio Carmela Maria	11/12/2008	217141	40	1391, 1392, 1393	viabilità	viabilità	Allargamento Via Isonzo	Non esaminata



REGIONE LAZIO

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



Preso atto delle osservazioni così inoltrate e pervenute, nonché delle controdeduzioni relazionate nella D.C.C. n.64/03 e riassunte nell'allegato C;

preso atto delle conseguenti modifiche apportate alla zonizzazione ed alle N.T.A. come riportato nella D.C.C. n.36/04;

considerate le ipotesi previste dall'art.10 della L. n.1150/42 e ss.mm.ii.;

preso atto delle motivazioni che in particolare tendono ai principi formatori posti a base della variante adottata;

preso atto del mantenimento delle aree destinate a standard di piano con il loro contestuale inserimento in un progetto perequativo, che sia garanzia, per quanto possibile in fase di previsione, di una loro reale futura realizzazione con contestuale abbattimento dei costi espropriativi;

riscontrata la coerenza di comportamento in relazione a richieste analoghe;

ravvisata la corrispondenza delle motivazioni delle controdeduzioni con gli obiettivi dichiarati del progetto di variante;

si ritiene di esprimere le seguenti valutazioni di carattere generale:

- per quanto attiene le osservazioni di cui alla D.C.C. n.64 del 22/05/2003, si concorda con le controdeduzioni del Comune per le motivazioni espresse nella citata relazione allegata alla delibera, a meno degli accoglimenti eventualmente in contrasto con le riclassificazioni urbanistiche proposte d'ufficio;
- si prende atto che le modifiche sono state apportate negli atti tecnici di cui alla D.C.C. n.36 del 05/04/2004 e che le stesse possono ritenersi inserite d'ufficio ai sensi dell'art.10 della L. n.1150/42 e dell'art.15 delle L.R. n.43/77;
- si riscontra che alcune osservazioni, come due di quelle pervenute tardivamente alla Regione, la n.8 e la n.14, attengono la preoccupazione dei ricorrenti che ritengono la "viabilità di P.R.G.", così come indicata nelle tavole di zonizzazione, non corretta, evidentemente a causa della scala ed al dettaglio del progetto urbanistico di pianificazione generale. Si ritiene opportuno, pertanto, osservare che in fase di progettazione specifica della viabilità si tenga presente la particolarità dei percorsi, in quanto apprezzabili solo alle scale di studio previste negli esecutivi, riportando i tracciati alla migliore distribuzione tenuto conto dei diritti legittimi dei ricorrenti, facendo salvi i tracciati eventualmente ricompresi nei piani attuativi approvati e vigenti;
- esercitando la facoltà di non doversi esprimere al di fuori degli obblighi previsti dalla L. n.1150/42 e dalla L.R. n.43/77, si ritiene opportuno non prendere in considerazione le osservazioni tardive pervenute direttamente alla Regione Lazio, le quali vengono rimesse alla eventuale ulteriore valutazione del Comune, riservandosi di esprimersi in merito, nel caso che l'A.C. le ritenga ammissibili e le esamini controdeducendole.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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

PARERE

che la Variante Generale al Piano Regolatore di Monterotondo (RM), adottata con D.C.C. n. n.47 del 14 e 15/04/1999, n.126 del 21/12/2000, come controdedotta con D.C.C. n.64 del 22/05/2003, con le variazioni riportate e graficizzate nella D.C.C. n.36 del 05/04/2004, secondo gli elaborati grafici di cui all'elenco riportato all'art. 2 delle N.T.A., allegate alla stessa, sia meritevole di approvazione con le modifiche e le limitazioni da introdursi d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n.765 del 06/08/1967 e le raccomandazioni e le considerazioni riportate nel considerato.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppi)

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

(arch. Daniele Iacovone)

