



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 13/05/2011

=====

ADDI' 13/05/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLOBRIGICA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: BIRINDELLI - BUONTEMPO - FORTE - MALCOTTI - SENTINELLI

DELIBERAZIONE N. 210

Oggetto:

Comune di Marino (Rm). Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti. Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 18.02.2000, n. 17 del 15.05.2008 e Delibera del Commissario Straordinario n. 266 del 25.05.2006. Approvazione.



210 13 MAG. 2011 R

Oggetto: Comune di Marino (Rm).

Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti.

Delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 18.02.2000, n. 17 del 15.05.2008 e Delibera del Commissario Straordinario n. 266 del 25.05.2006.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica.

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" 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 Marino (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 1057 del 21.03.1979 e successiva Variante Generale approvata con DGRL n. 994 del 29.10.2004;

CHE con deliberazione n. 22 del 25.02.1999 il Comune di Marino ha approvato – in esecuzione del disposto dell'art. 2 della L.R. 28/1980 – l'individuazione e perimetrazione dei nuclei edilizi spontaneamente sorti;

CHE con successiva deliberazione Consiliare n. 63 del 6.08.1999 il medesimo Comune ha controdedotto alle osservazioni presentate avverso detta perimetrazione;

VISTA la deliberazione consiliare n. 13 del 18.02.2000 con la quale il Comune di Marino (Rm) ha adottato la Variante Speciale P.R.G. all'epoca vigente, relativamente ai seguenti nuclei abusivi:

- Nucleo "Costa Caselle e Prato della Corte"
- Nucleo "Montecrescenzo"
- Nucleo "Spinabella"
- Nucleo "Colle Picchione – Due Santi I e Due Santi II"
- Nucleo "Vicolo Divino Amore – Castagnole I e Castagnole II"
- Nucleo "Valle dei Preti"
- Nucleo "Quarto S. Antonio"
- Nucleo "Costa Rotonda"
- Nucleo "Palaverta"



210 13 MAG. 2011 R

- Nucleo "Mazzamagna"
- Nucleo "Castelluzza"
- Nucleo "Fontana Sala"
- Nucleo "S.Spirito";

PRESO ATTO che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 10.07.2000 l'Amministrazione Comunale ha sospeso la citata D.C.C. n. 13/2000 a seguito dell'adozione della Variante Generale al P.R.G.;

CHE la Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 994 del 29.10.2004 ha approvato la citata Variante Generale;

CHE a seguito di detta approvazione le motivazioni che hanno determinato la sospensione della Variante Speciale di cui alla Deliberazione Consiliare n. 13/2000, sono risultate superate;

CHE, pertanto, con atto del Commissario Straordinario n. 217 del 3.11.2005 è stato, tra l'altro, deliberato di revocare la sospensione della più volte citata D.C.C. n. 13/2000;

CHE con deliberazione del Commissario Straordinario n. 227 del 11.05.2006 è stata revocata la Variante Speciale nella parte riguardante i nuclei abusivi, appresso elencati, in quanto all'interno degli stessi, a seguito di una sovrapposizione tra le previsioni stabilite nel vigente P.R.G. e quelle fissate dalla Variante Speciale, sono state rilevate difformità zonizzative:

- Nucleo "Quarto S. Antonio"
- Nucleo "Costa Rotonda"
- Nucleo "Palaverta"
- Nucleo "Mazzamagna"
- Nucleo "Castelluzza"
- Nucleo "Fontana Sala"
- Nucleo "Santo Spirito";

CHE con deliberazione del Commissario Straordinario n. 266 del 25.05.2006 sono state controdedotte le 302 osservazioni nei termini e le n. 44 osservazioni fuori termine, presentate avverso la citata D.C.C. n. 13/2000;

CHE con la sopra richiamata D.C.S. n. 266/2006 è stato, inoltre, stabilito di sottoporre ad approvazione la Variante Speciale di che trattasi limitatamente ai soli nuclei, di seguito elencati, che non risultavano interessati dalla vigente Variante Generale:

- Nucleo "Costa Caselle e Prato della Corte"
- Nucleo "Montecrescenzi"
- Nucleo "Spinabella"
- Nucleo "Colle Picchione – Due Santi I e Due Santi II"
- Nucleo "Vicolo Divino Amore – Castagnole I e Castagnole II"
- Nucleo "Valle dei Preti";

CHE successivamente all'invio alla Regione degli atti ed elaborati relativi alla Variante di che trattasi per l'approvazione ed a seguito di approfondimenti in ordine al procedimento amministrativo di approvazione riguardo a strumenti urbanistici adottati, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto, di concerto con gli uffici regionali, di dover



210 13 MAG. 2011 R

sottoporre all'approvazione non un provvedimento parziale, rispetto a quello adottato, ma l'intera Variante così come inizialmente adottata, con le modifiche relative alle proposte di accoglimento delle Osservazioni presentate, con il mantenimento delle destinazioni di cui alla Variante Generale e fermi restando i perimetri a suo tempo approvati con D.C.C. n. 22 del 25.02.1999;

CHE, per quanto sopra riportato, il citato Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 13.07.2007 ha provveduto a revocare la deliberazione Commissariale n. 227 del 11.05.2006, recante la revoca parziale della D.C.C. n. 13/2000 relativamente allo stralcio dei nuclei interessati da difformi previsioni della Variante Generale, ripristinando in tal modo, pur mantenendo dette difformi previsioni, l'unitarietà territoriale dell'originario progetto urbanistico di recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti;

CHE, tuttavia, alcuni proprietari di terreni già inclusi nella Variante Speciale adottata, la cui destinazione è stata modificata dalla Variante Generale, hanno formulato al Comune istanze per ottenere il ripristino delle originarie previsioni di recupero urbanistico;

CHE altri proprietari, sempre in riferimento alle determinazioni comunali di cui alla sopra citata delibera n. 61/2007, hanno chiesto il riesame di Osservazioni in precedenza presentate e controdedotte nel senso del loro non accoglimento come da deliberazione commissariale n. 266/2006;

CHE le relative istanze sono state presentate per una valutazione tecnico-urbanistica alla luce della situazione generale sopravvenuta con l'approvazione della Variante Generale.

CHE le richieste medesime hanno riguardato, in genere, aree di modesta superficie del tutto irrilevante sull'assetto urbanistico del P.R.G. vigente e tali, peraltro, da consentire il superamento di soluzioni di continuità che l'inserimento delle sopravvenute destinazioni determinerebbe sulla funzionalità dell'adottato articolato zonizzativo dei nuclei interessati.

CHE quest'ultima esigenza ha indotto anche l'Ufficio Tecnico Comunale a proporre il ripristino o l'adeguamento a situazioni ormai definite della continuità di alcuni tratti stradali previsti dalla Variante Speciale adottata.

CHE per tali motivi e tenendo conto delle pregresse vicende che hanno determinato la descritta situazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di formulare proposte di controdeduzioni anche in merito alle 36 nuove Osservazioni da sottoporre alle decisioni generali della Regione per l'introduzione d'ufficio, in sede di approvazione della Variante Speciale, delle correlate modifiche ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42.

ATTESO che le Osservazioni presentate e controdedotte dall'Amministrazione Comunale ammontano ad un totale di n. 382;

CHE direttamente alla Regione sono pervenute n. 21 osservazioni;

VISTA la deliberazione Consiliare n. 17 del 15.05.2008 avente ad oggetto: "Modifiche ed integrazioni alla delibera del C.S. n. 266 del 25.05.2006 relativa alle controdeduzioni alle osservazioni presentate alla delibera del C.C. n. 13 del



210 13 MAG. 2011 *ra*

18.02.2000, di adozione della Variante Speciale ex art. 4 e 9 legge regionale n. 28 del 02.05.1980 – art. 29 legge 47 del 28.02.1985 e s.m.i., relativamente ai nuclei interessati dalla sovrapposizione tra le previsioni stabilite nel vigente P.R.G. e quelle fissate nella Variante Speciale”;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante generale in questione, sono stati sottoposti all’esame del Comitato Regionale per il Territorio per l’emanazione del parere di competenza ai sensi dell’articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 181/1 reso nella seduta del 27.05.2010, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche e restrizioni da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 146577 del 17.06.2010 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Marino (Rm) copia del suddetto voto n. 181/1 del 27.05.2010, invitando a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 51 del 06.08.2010, con la quale il Comune di Marino (Rm), ha accettato le modifiche apportate dal citato C.R.p.T, provvedendo, fra l’altro, a controdedurre alle osservazioni fuori termine presentate direttamente alla Regione;

VISTA la successiva deliberazione consiliare n. 2 del 28.02.2011, riguardante la rettifica e l’integrazione della sopra citata deliberazione commissariale n. 266/2006, con la quale l’Amministrazione comunale di Marino, a seguito della presa d’atto di un errore materiale circa il non inserimento nell’elaborato n. 6 della Tav. n. 3 della scheda relativa alla controdeduzione dell’osservazione n. 263, la quale risulta invece regolarmente decisa e graficizzata sull’elaborato n. 6a Tav. n. 5, errore materiale che ha, peraltro, determinando l’inesatto numero delle osservazioni presentate avverso la D.C.C. n. 13/2000, ha di conseguenza:

- Controdedotto, confermando, peraltro, il precedente accoglimento parziale, relativamente all’osservazione n. 263 presentata in data 23.05.2000, al prot. n. 18299, come da scheda allegata quale parte integrante alla medesima delibera;
- Rettificato il punto 1 del deliberato del Commissario Straordinario n. 266 del 25.05.2006 in merito al numero delle osservazioni presentate avverso la D.C.C. n. 13/2000, che risultano essere n. 303 nei termini e n. 44 fuori termine;

VISTO il voto n. 189/2 del 10.03.2011, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato B**, con il quale il più volte richiamato C.R.p.T. ha preso atto e condiviso quanto riportato nella D.C.C. n. 2 del 28.02.2011;

VISTA la nota con la quale il Dirigente Area V Urbanistica del Comune di Marino (Rm) ha attestato che i terreni interessati dalla Variante Speciale di che trattasi, posti nel Comune di Marino, sono liberi da diritti civici;

VISTA la nota del 6.11.2008, con la quale l’Azienda USL Roma H, in merito alla Variante Speciale in argomento, ha espresso parere positivo di massima a condizione che:



- *Vengano equamente dimensionati le reti fognarie ed i depuratori a cui afferiscono i reflui dei vari nuclei individuati, e venga reso obbligatorio per tutti gli insediamenti l'allaccio alla rete fognaria;*

VISTA la nota n. 81829 del 4.05.2009 con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale all'Ambiente e Cooperazione tra i Popoli ha espresso, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, parere favorevole sulla Variante Speciale per il recupero dei nuclei spontaneamente sorti, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. *tutte le scarpate impostate su litotipi di origine vulcanica a comportamento litoide, con particolare riferimento al "Peperino", devono essere oggetto di una fascia di rispetto di ampiezza a partire dal piede verso valle, pari al doppio dell'altezza della scarpata, e a partire dall'orlo superiore verso monte, pari all'altezza della scarpata. Nell'ambito di tale fascia di rispetto, dovranno essere effettuate approfondite indagini sulla stabilità dell'ammasso litoide, redatte e sottoscritte da geologo iscritto all'albo professionale. Qualsiasi infrastrutturazione o edificazione deve essere preceduta dall'esecuzione di tali indagini. Per quanto riguarda le preesistenze insediative nell'ambito di tale fascia di rispetto, qualora suddette indagini evidenzino precarie condizioni di stabilità dell'ammasso litoide, dovranno essere attivate tutte le necessarie procedure di Protezione Civile al fine della salvaguardia della pubblica incolumità;*
2. *per quanto riguarda i nuclei "Due Santi II", "Spinabella", "Castagnole II", "Montecrescenzo" (vedi allegati) deve essere garantito il drenaggio delle acque meteoriche all'interno del nucleo perimetrato, provenienti dall'impluvio a monte. Le acque superficiali incanalate devono essere recapitate al corpo ricettore più prossimo ripristinando la continuità idraulica con il reticolo superficiale;*
3. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;*
4. *le fondazioni delle opere dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiale di riporto;*
5. *dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque sia in fase di esecuzione dei lavori, sia successivamente al termine dei lavori stessi;*
6. *la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti;*
7. *il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;*
8. *nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possano compromettere la stabilità dell'ammasso;*



210 13 MAG. 2011 R

9. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;
10. l'Ente attuatore del piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;
-
11. la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:
Circ. Regione Lazio n. 3317 del 29.10.1980;
Circ. Regione Lazio n. 2950 del 11.9.1982;
Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e successive modifiche ed integrazioni;
D.G.R. n. 766 del 01/08/2003;
D.M. Infrastrutture 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".
12. siano conservati, anche al fine di mantenere un valore di testimonianza, i rari esemplari arborei residuali appartenenti a specie autoctone della flora spontanea presenti all'interno dei nuclei in oggetto oppure presso il relativo confine;
13. sia prevista l'integrazione dei rimanenti alberi (verde di arredo e alberi da frutto) nel progetto definitivo, ove possibile;
14. durante l'allestimento del cantiere e la realizzazione delle opere siano evitati danneggiamenti alle parti epigee (colletto, fuso, chiome) ed all'apparato radicale di tutti gli alberi presenti destinati ad essere conservati, anche prevedendo e delimitando una adeguata zona di rispetto intorno agli stessi;
15. per quanto riguarda le parti da destinare a verde, siano rispettate le indicazioni proposte dal dott. agr. Marco Cerboni nel capitolo 7.0 (interventi di mitigazione e recupero ambientale) della citata indagine vegetazionale, relative alle essenze adatte alla piantumazione sia di aree pubbliche che private, con la raccomandazione di utilizzare esclusivamente esemplari (alberi o arbusti) appartenenti al genotipo locale o comunque centro italico, provenienti da vivai certificati, adatte alle condizioni ecologiche locali; si ripropongono, di seguito, le menzionate indicazioni parzialmente modificate:
- per i nuclei posti a valle, siano adoperate le seguenti specie: leccio *Quercus ilex*, sughera *Quercus suber*, olivo *Olea europaea*, corbezzolo *Arbutus unedo* (sia evitato il pino domestico *Pinus pinea*) e la scelta sia tassativamente subordinata ad una attenta indagine delle condizioni locali



210 13 MAG. 2011 Ca

edafiche, volta a verificare la effettiva sussistenza dei presupposti necessari ad un proficuo insediamento della pianta;

- *per i restanti nuclei (Capo d'acqua, Prato della Corte, Costa Caselle e Monte Crescenzo), siano adoperate le seguenti specie: roverella Quercus pubescens, cerro Quercus cerris, tiglio Tilia cordata, acero campestre Acer campestre, Acero d'ungheria Acer obtusatum, carpino bianco Carpinus betulus e la scelta sia tassativamente subordinata ad una attenta indagine delle condizioni locali edafiche, volta a verificare la effettiva sussistenza dei presupposti necessari ad un proficuo insediamento della pianta.*

16. *siano attuati a regola d'arte gli opportuni accorgimenti durante la fase propedeutica all'impianto degli esemplari arborei ed arbustivi messi a dimora e, nella successiva fase di sviluppo, sia prestata adeguata cura agli stessi sino al raggiungimento di un ragionevole grado di autosufficienza;*

17. *nei casi in cui siano stati individuati spazi adeguati da destinare a verde arborato, siano preferiti sestri d'impianto naturaliformi piuttosto che regolari;*

18. *sia preferito, nelle eventualità in cui si rendesse necessario attenuare pendenze, il ricorso ad adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, ove possibile, in luogo di opere murarie.*

Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto interessi aree classificate come S.I.C., Z.P.S. Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico, dovranno essere acquisite anche le necessarie autorizzazioni previste dalle norme di gestione delle aree stesse;

RITENUTO di condividere e fare proprio il voto del Comitato Regionale per il Territorio n. 181/1 del 27.05.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**,

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

ALL'UNANIMITÀ

DELIBERA

Di approvare la Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti adottata dal Comune di Marino (Rm) con Delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 18.02.2000, n. 17 del 15.05.2008 e Delibera del Commissario Straordinario n. 266 del 25.05.2006, secondo le modifiche e le restrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 181/1 del 27.05.2010 e la presa d'atto di cui al voto n. 189/2 del 10.03.2011 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale **Allegati A e B** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

La Variante è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:



210 13 MAG. 2011 R

Elaborati di cui alla delibera consiliare n. 13 del 18.02.2000:

- Elab. 1: Territorio di Marino – individuazione territorio di Marino riferito al P.T.P. n°9 - Perimetro dei nuclei edilizi spontanei riferiti al P.T.P. n. 9;
- Elab. 2: Perimetro dei nuclei Edilizi spontanei su aerofotogrammetria anno 1972;
- Elab. 3: Perimetro dei nuclei Edilizi spontanei su cartografia base del P.R.G. anno 1976;
- Elab. 4: Perimetro dei nuclei Edilizi spontanei su Aerofotogrammetria dell'anno 1982;
- Elab. 5: Perimetro dei nuclei Edilizi spontanei su C.T.R. anno 1989;
- Elab. 6: Perimetro dei nuclei Edilizi sorti spontaneamente riferiti allo stato di fatto;
- Elab. 7: Perimetro dei nuclei Edilizi sorti spontaneamente riferiti ai servizi pubblici e urbanizzazioni esistenti nel territorio di Marino;
- Elab. 8: Perimetri e vincoli esistenti nel territorio riferiti ai nuclei Edilizi spontanei individuati su base Catastale;
- Elab. 9: Zonizzazione generale dei nuclei Edilizi spontanei riferita al P.R.G. vigente;
- Elab. 10: Zonizzazione generale dei nuclei Edilizi spontanei riferita al Catastale;
- Elab. 11a: Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo di Boscare – Palaverta - Mazzamagna;
- Elab. 11b: Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo di Castelluccia - Valle dei Preti - S. Spirito – F. Sala;
- Elab. 11c: Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo di V. Divino Amore - Castagnole I - Castagnole II;
- Elab. 11d: Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo di C. Picchione - Due Santi I - Due Santi II;
- Elab. 11e: Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo di Spinabella;
- Elab. 11f: Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo di Q. S. Antonio - Costa Rotonda
- Elab. 11g: Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo di Montecrescenzi;
- Elab. 11h: Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo di Costa Caselle - Prato della Corte;
- Elab. 12: Schema delle opere di urbanizzazione riferite ai nuclei Edilizi spontanei;
- Elab. 13: Relazione e Piano Finanziario;
- Elab. 14: Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 15: Allegati

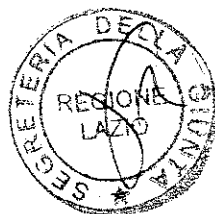


210 13 MAG. 2011 R

Elaborati di cui alla Delibera Commissariale n. 266 del 25.05.2006:

- Elab. 1 Tav. 1: Individuazione Osservazioni su base Catastale come da Atto Commissariale n°217 del 03/11/2005;
- Elab. 1 Tav. 2: Variante Speciale adottata su base Aerofotogrammetrica;
- Elab. 1 Tav. 3: Localizzazione dei nuclei sorti spontaneamente su base cartografica relativa alla graficizzazione del vigente P.R.G. di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n°88 del 29/07/2005 oggetto di Variante Speciale;

- Elab. 1 Tav. 4: Localizzazione dei nuclei oggetto di Variante Speciale di cui alla Delibera Commissariale n°217 del 03/11/2005 su base cartografica con la graficizzazione del vigente P.R.G. di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n°88 del 29/07/2005;
- Elab. 1 Tav. 5: Osservazioni accolte e parzialmente accolte riferite ai nuclei sorti spontaneamente non in contrasto al PRG vigente come da Delibera Commissariale n°227 del 11/05/2006;
- Elab. 2 Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio su base aerofot. del nucleo Costa Caselle e Prato della Corte non in contrasto con il PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte;
- Elab. 3 Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio su base aerofot. del nucleo Montecrescenzo non in contrasto al PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte;
- Elab. 4 Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio su base aerofot. del nucleo Spinabella non in contrasto al PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte;
- Elab. 5 Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio su base aerofot. del nucleo Colle Picchione - Due Santi I - II non in contrasto al PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte;
- Elab. 6 Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio su base aerofot. del nucleo Divino Amore e Castagnole I - II non in contrasto con il PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte;
- Elab. 7 Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio su base aerofot. del nucleo Valle dei Preti non in contrasto al PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte;
- Elab.2a Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio del nucleo Costa Caselle e Prato della Corte non in contrasto con il PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte su base catastale;
- Elab.3a Tav 5: Zonizzazione di dettaglio del nucleo Montecrescenzo non in contrasto al PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte su base catastale;
- Elab.4a Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio del nucleo Spinabella non in contrasto al PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte su base catastale;



- Elab.5a Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio del nucleo Colle Picchione – Due Santi I – II non in contrasto al PRG. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte su base catastale;
- Elab.6a Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio del nucleo Vicolo Divino Amore e Castagnole I - II non in contrasto al PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte su base catastale;
- Elab.7a Tav. 5: Zonizzazione di dettaglio del nucleo Valle dei Preti non in contrasto al PRG vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte su base catastale;
- Elab. 6 Tav. 1: Controdeduzioni alle Osservazioni;
- Elab. 6 Tav. 2: Controdeduzioni alle Osservazioni;
- Elab. 6 Tav. 3: Controdeduzioni alle Osservazioni;
- Elab. 7: Controdeduzioni alle Osservazioni (dei nuclei non in contrasto con il P.R.G.);
- Elab. 8: Relazione aggiuntiva;

Elaborati di cui alla Delibera Consiliare n. 17 del 15.05.2008:

- Elab. 1 Tav. 1: Individuazione Osservazioni su base Catastale;
- Elab. 2a Tav. n. 5: Osservazioni accolte e parzialmente accolte riferite ai nuclei sorti spontaneamente;
- Elab. 8a Tav. n. 5: Zonizzazione di dettaglio su base catastale nucleo Palaverta, Mazzamagna, boscare, localizzazione destinazioni della Variante Speciale e della Variante Generale (da mantenere come da P.R.G. Vigente);
- Elab. 8b Tav. n. 5: Zonizzazione di dettaglio su base catastale nucleo Palaverta, Mazzamagna, Boscare, come da destinazione della Variante di Recupero conseguente alle osservazioni accolte, perimetrazioni delle destinazioni della Variante Generale da uniformare;
- Elab. 8c Tav. n. 5: Rappresentazione della zonizzazione di dettaglio su base aerofot. Nucleo Palaverta, Mazzamagna, Boscare, dei perimetri delle aree incluse dalla previsione della Variante Speciale dal relativo dimensionamento - destinazioni della Variante generale mantenuta all'interno del nucleo;
- Elab. 8d Tav. n. 5: Rappresentazione della zonizzazione di dettaglio su base aerofot. Nucleo Palaverta, Mazzamagna, Boscare, della destinazione della Variante Speciale inerente all'interno dei nuclei;
- Elab. 9a Tav. n. 5: Zonizzazione di dettaglio su base catastale del nucleo S. Spirito – Fontana Sala – Valle dei Preti – Castelluzza, localizzazione destinazioni della Variante Speciale e della Variante Generale (da mantenere come da P.R.G. vigente);
- Elab 9b Tav. n. 5: Zonizzazione di dettaglio su base catastale nucleo S. Spirito – Fontana Sala – Valle dei Preti – Castelluzza, come da destinazione della Variante di Recupero conseguente alle osservazioni accolte, perimetrazioni delle destinazioni della Variante Generale da uniformare;



210 13 MAG. 2011 m

- Elab. 9c Tav. n. 5: Rappresentazione della zonizzazione di dettaglio su base aerofot. Nucleo S. Spirito – Fontana Sala – Valle dei Preti – Castelluzza, perimetri delle aree incluse dalla previsione della Variante Speciale dal relativo dimensionamento – destinazioni della Variante generale mantenuta all'interno del nucleo;
- Elab. 9d Tav. n. 5: Rappresentazione della zonizzazione di dettaglio su base aerofot. Nucleo S. Spirito – Fontana Sala – Valle dei Preti – Castelluzza, della destinazione della Variante Speciale inerente all'interno dei nuclei;
- Elab. 10a Tav. n. 5: Zonizzazione di dettaglio su base catastale del nucleo Quarto S. Antonio - Costa Rotonda, localizzazione destinazioni della Variante Speciale e della Variante Generale (da mantenere come da P.R.G. vigente);
- Elab. 10b Tav. n. 5: Zonizzazione di dettaglio su base catastale Nucleo Quarto S. Antonio – Costa Rotonda, come da destinazione della Variante di Recupero conseguente alle osservazioni accolte, perimetrazioni delle destinazioni della Variante Generale da uniformare;
- Elab. 10c Tav. n. 5: Rappresentazione della zonizzazione di dettaglio su base aerofot. Nucleo Quarto S. Antonio – Costa Rotonda, dei perimetri delle aree incluse dalla previsione della Variante Speciale dal relativo dimensionamento - destinazioni della Variante generale mantenuta all'interno del nucleo;
- Elab. 10d Tav. n. 5: Rappresentazione della zonizzazione di dettaglio su base aerofot. Nucleo Quarto S. Antonio – Costa Rotonda, della destinazione della Variante Speciale inerente all'interno dei nuclei;
- Elab. 7^{ca} Controdeduzioni alle osservazioni aggiuntive;
- Elab. 8a: Relazione Tecnica – Modifica e integrazione della Relazione in data 24.05.2006 recante “proposta di controdeduzioni in merito alle osservazioni presentate avverso la Variante Speciale ex L.R. 28/80 e art. 29 L. 47/85;

Nella deliberazione consiliare n. 2 del 28.02.2011 di rettifica ed integrazione alla Delibera commissariale n. 266 del 25.05.2006;

e nel parere n. 81829 del 4.05.2009 dell'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale all'Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, contenente n. 4 allegati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato ^{NEGLI} negli Allegati A₁ e B;

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



Allegato A.doc

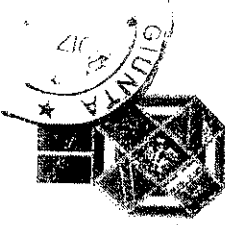


Allegato B

IL PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 17 MAG. 2011





REGIONE
LAZIO

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

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 181/1 del 27 Maggio 2010

Relatore:

Arch. Michele Angelo Carboni



OGGETTO: Comune di Marino (RM)

Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi
spontaneamente sorti.

L.R. 02/05/1980, n°28 – artt. 4 e 9.

L. 28/02/1985, n° 47 – art. 29.

Adottata con Delibera di C.C. n.13 del 18/02/2000.

Riadottata con Delibera di C.C. n.17 del 15/05/2008.

IL COMITATO

Preso atto che:

RELAZIONE TECNICA

Con le note n°54467 in data 28/11/2006 e n°35192 in data 29/07/2008 il Comune di Marino ha trasmesso, per l'approvazione, gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici relativi alla Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi spontaneamente sorti adottata, previa approvazione dell'individuazione e perimetrazione degli stessi nuclei, ai sensi e per gli effetti degli artt. 4 e 9 della L.R. 2 maggio 1980, n°28 e dell'art. 29 della Legge 28 febbraio, 1985 n°47.

Alla Richiesta risultano allegati i seguenti atti amministrativi:



Nota n° 54467 del 28/11/2006:

1. n°5 copie conformi alla Deliberazione del Consiglio Comunale n°13 del 18/02/2000 avente per oggetto: "Variante Speciale ex art. 4 e 9 Legge Regionale n°28 del 02/05/1980, ex art. 29 Legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni e integrazioni" corredate ciascuna da elaborati tecnici;
2. n°5 copie conformi alla deliberazione del Commissario Straordinario n°266 del 25/05/2006 avente per oggetto: "Controdeduzioni alle Osservazioni presentate avverso la Delibera del C.C. n°13 del 18/02/2000 avente per oggetto: "Variante Speciale ex art. 4 e 9 Legge Regionale n°28 del 02/05/1980, ex art. 29 Legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni e integrazioni" corredate ciascuna da elaborati tecnici;
3. n°5 copie conformi dell'avviso di deposito;
4. n°5 copie conformi dell'avviso pubblicato sul Foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n°24 del 24/03/2000;
5. copia del manifesto pubblicato all'Albo Pretorio dal 24/03/2000 al 26/04/2000;
6. n°5 copie certificato dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti progettuali della Variante in oggetto;
7. n°5 copie certificato dell'avvenuto deposito per la libera visione degli atti progettuali della stessa Variante;
8. n°153 Osservazioni pervenute relative ai nuclei abusivi: Costa Caselle e Prato della Corte, Montecrescenzo, Spinabella, Colle Picchione - Due Santi I e Due Santi II, Vicolo Divino Amore - Castagnole I e Castagnole II, Valle dei Preti;
9. n°5 copie della richiesta di parere ai sensi dell'art. 13 Legge 64/74;
10. n°5 originali delle controdeduzioni alle osservazione di cui alla delibera C.S. n°266/2006;



Nota n° 35192 del 29/07/2008:

11. n°5 copie conformi della Deliberazione di Commissario Straordinario n°266 del 25/05/2006 avente per oggetto: "Controdeduzione alle Osservazioni presentate avverso la Delibera C.C. n°13 del 18/02/2000 avente per oggetto: "Variante Speciale ex art. 4 e 9 Legge Regionale n°28 del 02/05/1980, ex art. 29 Legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni e integrazioni";
12. n°5 copie conformi della Deliberazione di C.C. n°17 del 15/05/2008 avente per oggetto: "Modifiche ed integrazioni alla Delibera del C.S. n°266 del 25/05/2006 relative alle Controdeduzioni alle Osservazioni presentate alla Deliberazione del C.C. n°13 del 18/02/2000, di adozione della Variante Speciale ex art. 4 e 9 Legge Regionale n°28 del 02/05/1980, ex art. 29 Legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni e integrazioni", relativamente ai nuclei interessati dalla sovrapposizione tra le previsioni stabilite nel vigente P.R.G. e quelle fissate nella Variante Speciale;
13. n°1 in originale, attestante gli estremi della deliberazione nonché l'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, e n°4 in copia conforme degli elaborati allegati alla Deliberazione C.C. n°17 del 15/05/2008;
14. n°197+36 Osservazioni, in originale, pervenute relativamente ai nuclei interessati dalla sovrapposizione tra le previsioni stabilite nel vigente P.R.G. e quelle fissate nella Variante Speciale: Nucleo Quarto S. Antonio – Costa Rotonda, Nucleo Palaverta – Mazzamagna, Nucleo Castelluzza – Fontana Sala – S. Spirito;
15. n°5 copie conformi delle controdeduzioni alle Osservazioni di cui alla Deliberazione di C.S. n°266 del 25/05/2006;



PREMESSO

Occorre preliminarmente evidenziare che da un preventivo, sommario esame degli atti amministrativi trasmessi si è accertato che la Variante è stata adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n°13 del 18 febbraio 2000 e che il successivo iter procedimentale di competenza del Comune già avviato è stato poi sospeso dall'Amministrazione per valutare se le previsioni adottate dovevano essere in tutto o in parte incluse in una Variante Generale al P.R.G. all'epoca in corso di formazione.

La Variante Generale è stata adottata con la Deliberazione consiliare n°62 del 24/11/2000 senza alcuna previsione afferente al recupero urbanistico dei nuclei spontanei perimetrati e oggetto di Variante Speciale adottata e pubblicata della quale non è stato, peraltro, fatto cenno nel nuovo strumento urbanistico.

La stessa Variante Generale, comunque, è stata approvata con la Deliberazione della Giunta Regionale del 29 ottobre 2004, n°994 prescrivendo, tra l'altro, che il Comune provvedesse all'adozione di una Variante per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi la cui avvenuta individuazione e perimetrazione approvata era stata comunicata alla Regione per motivare l'ammissibilità, ai sensi della normativa tecnica del P.T.P. n°9 Castelli Romani, della variazione di destinazione di aree agricole soggette a vincoli ex Legge 1497/39 ricadenti all'interno di alcuni nuclei.

A seguito di detta prescrizione, l'Amministrazione Comunale ha provveduto, con apposite deliberazioni (Commissariali e Consiliari), a riattivare l'efficacia della Variante Speciale adottata disponendone l'adeguamento alla situazione urbanistica sopravvenuta con l'approvazione della Variante Generale che ne aveva interessato, sia pure in modesta misura di fatto, alcune previsioni.

La presente istruttoria, pertanto, è stata svolta attraverso l'esame di tutti i provvedimenti che hanno conclusivamente determinato la proposta di Variante per il recupero urbanistico dei nuclei perimetrati oggetto della richiesta comunale di approvazione da parte della Giunta Regionale a partire dal provvedimento di adozione.

A) Variante Speciale Adottata

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

A.1 - L'individuazione e perimetrazione dei nuclei edilizi

Con la Deliberazione n°63 del 6 agosto 1999 il Consiglio Comunale di Marino ha approvato in esecuzione del disposto dell'art. 2 della L.R. 28/80 e s.m.i., l'individuazione e perimetrazione dei nuclei edilizi spontaneamente sorti nelle seguenti località e superfici comprensoriali:

	Località	Superficie (Ha)
1	Boscare	14,50
2	Palaverta	21,30
3	Mazzamagna	14,20
4	Quarto S. Antonio	13,45
5	Costa Rotonda	18,20
6	Valle dei Preti	3,90
7	Castelluccia	6,50
8	S. Spirito	15,65
9	Fontana Sala	6,25
10	Vicolo del Divino Amore	6,85
11	Castagnole I	9,10
12	Castagnole II	9,80
13	Spinabella	22,50
14	Due Santi I	2,25
15	Due Santi II	6,50
16	Colle Picchione	7,70
17	Costa Caselle	6,95
18	Prato della Corte	3,60
19	Monte Crescenzo	40,35
20	Capo d'Acqua	10,50
	Superficie Totale	241,05



A.2 - L'adozione della Variante Speciale

La Variante Speciale ex L.R. 28/80 artt. 4 e 9 e art. 29 L. 47/85 è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°13 del 18 febbraio 2000 avendo a riferimento le previsioni del P.R.G. approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale del 21 marzo 1979, n°1057 all'epoca vigente.

Nella predisposizione degli elaborati rappresentativi della Variante è stato considerato che l'Amministrazione Comunale intende procedere, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/80, all'attuazione immediata del recupero urbanistico dei nuclei senza il previo ricorso ai Piani Particolareggiati.

Gli elaborati della Variante, pertanto, sono stati redatti conformemente alla citata disposizione legislativa e risultano i seguenti:

n° Elabo	Descrizione	Scala
1	Territorio del Comune di Marino riferito al P.T.P. n°9 - Castelli Romani	1:25.000
	Perimetro dei nuclei edilizi spontanei anno 1972	1:5.000
3	Perimetro dei nuclei edilizi su cartografia del P.R.G. del 1976	1:5.000
4	Perimetro dei nuclei edilizi su Aerofotogrammetria dell'anno 1982	1:5.000
5	Perimetro dei nuclei edilizi su C.T.R. anno 1989	1:10.000
6	Perimetro dei nuclei edilizi riferito allo stato di fatto	1:5.000
7	Perimetro dei nuclei edilizi riferito ai servizi pubblici e urbanizzazioni esistenti in Comune di Marino	1:5.000
8	Individuazione dei vincoli esistenti riferita ai nuclei edilizi	1:5.000
9	Zonizzazione generale dei nuclei edilizi riferita al P.R.G. vigente	1:5.000
10	Zonizzazione dei nuclei edilizi riferita al Catastale	1:5.000



11/a	Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo Boscare, Palaverta, Mazzamagna	1:2.000
11/b	Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo Castelluccia, Valle dei Preti, S. Spirito, Fontana Sala	1:2.000
11/c	Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo Vicolo del Divino Amore, Castagnole I, Castagnole II	1:2.000
11/d	Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo Colle Picchione, Due Santi I, Due Santi II	1:2.000
11/e	Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo Spinabella	1:2.000
11/f	Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo Quarto S. Antonio, Costa Rotonda	1:2.000
11/g	Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo Montecrescenzo	1:2.000
11/h	Zonizzazione di dettaglio, sistema viario e spazi pubblici del nucleo Costa Caselle, Prato della Corte	1:2.000
12	Schema delle opere di urbanizzazione primaria riferito ai nuclei edilizi	1:5.000
13	Relazione Tecnica e Piano Finanziario	-
14	Norme Tecniche di Attuazione	-
15	Allegati	-

Dalla relazione tecnica si evince che in sede di formazione dello strumento urbanistico sono stati esclusi parte dei nuclei in località Boscare e Divino Amore nonché il nucleo "Capo d'Acqua", il cui recupero è stato rinviato a singoli Piani



Particolareggiati ai sensi dell'art. 13 della L.R. 28/80 in quanto ricadenti in zone non in contrasto con le destinazioni di P.R.G..

Inoltre, allo scopo di pervenire ad una semplificazione attuativa e funzionale nella definizione dell'assetto urbanistico, è stato ritenuto di accorpare, mantenendone i singoli perimetri approvati, i nuclei ubicati in sostanziale continuità territoriale nonché i nuclei che, in relazione alla loro dimensione insediativa ed allo stato di compromissione rilevato, non potrebbero assumere una connotazione urbana realizzabile, invece, unitamente con altri nuclei limitrofi ai fini delle previsioni zonizzative.

Nella Variante, peraltro, i 19 nuclei in essa ricompresi (con l'esclusione, come detto, dell'intero nucleo "Capo d'Acqua" e parte del nuclei Boscare e Divino Amore) sono stati distribuiti nei seguenti raggruppamenti distinti con una numerazione progressiva e la denominazione propria attribuita in sede di perimetrazione a ciascuno dei nuclei componenti:

n° Nucleo	Località	Superficie (Ha)
Nucleo 1	Boscare-Palaverta-Mazzamagna	40,60
Nucleo 2	Valle dei Preti-Castelluzza S. Spirito-Fontana Sala	32,30
Nucleo 3	Vicolo del Divino Amore Castagnale I-Castagnale II	24,45
Nucleo 4	Colle Picchione-Due Santi I Due Santi II	16,45
Nucleo 5	Spinabella	22,50
Nucleo 6	Quarto S. Antonio-Costa Rotonda	31,65
Nucleo 7	Montecrescenzo	40,35
Nucleo 8	Costa Caselle-Prato della Corte	10,55
	Superficie Totale	218,85

Risultano altresì quantificate le superfici complessive delle varie destinazioni urbanistiche del P.R.G. all'epoca vigente ricadenti all'interno dei nuclei che ricomprendono 13,8 ha circa di spazi pubblici.

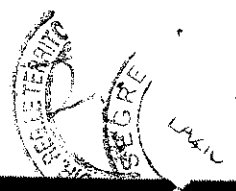
Per ciascuno dei nuclei suddetti vengono inoltre indicati nella relazione tecnica:

- La localizzazione nell'ambito del territorio comunale;
- Le destinazioni urbanistiche secondo il P.R.G.;
- Le superfici comprensoriali;
- I volumi abitativi dichiarati sulla base delle istanze di condono edilizio presentate;
- I volumi complessivi esistenti;
- Gli abitanti residenti secondo l'anagrafe del Comune e quelli accertati;
- Le tipologie edilizie prevalenti;
- La struttura fondiaria (frazionamento delle proprietà);
- Lo stato delle urbanizzazioni esistenti.

A.3 - Il regime vincolistico operante sul territorio impegnato dai nuclei edilizi

Sugli elaborati grafici della Variante risultano indicati, con apposita simbologia, i seguenti vincoli operanti sul territorio ricompreso nei nuclei edilizi oggetto della Variante:

- Zona sismica con indice di sismicità $s=9$ gravante sull'intero territorio comunale come disposto con deliberazione della G.R. 18/05/1999, n° 2649;
- Cono di volo dell'aeroporto di Ciampino come deliberato con il D.M. 30/07/1970, n°67 ai sensi della Legge del 4 febbraio 1963, n°58; il vincolo interessa la parte Nord-Est del nucleo Boscare, i 4/5 circa del nucleo Quarto S. Antonio e i 3/5 circa del nucleo Costa Rotonda;
- Gravame di uso civico afferente alla proprietà privata che interessa i nuclei in località Boscare, Palaverta, Mazzamagna, Vicolo del Divino Amore (parte), Quarto S. Antonio, Valle dei Preti, Spinabella, Due Santi II e Castelluccia (parte);



- Vincolo ex Legge 1497/39 operante nella parte del territorio comunale ad Est dell'Appia e della Nettunense e soggetta alle disposizioni di tutela di cui al P.T.P. n°9 – Castelli Romani approvato con L.R. 24/98. Il vincolo interessa i seguenti nuclei con le classificazioni a zona di tutela a fianco di ciascuno indicate:

Nome Nucleo	Grado di Tutela P.T.P. n.9
Costa Rotonda	Zona MA 6/2 e MA 6/7
S. Spirito	Zona MA 7/4 e appendice sud in MA 4
Fontana Sala	Zona MA 4 e appendice ovest in MA 7/A
Colle Picchione	Zona MA 4
Due Santi I e II	Zona MA 7/4
Spinabella	Zona MA 7/4
Divino Amore	Zona MA 2
Castagnole I e II	Zona MA 6/7 e MA 7/1
Montecrescenzo	Zona MA 7/1
Costa Caselle Prato della Corte	Zona MA 6/6

Per quanto riguarda, in particolare, la tutela paesaggistica, nella relazione tecnica viene precisato:

- a) Che nelle classificazioni a zona MA 6 e MA 7, le norme del P.T.P. consentono l'applicazione delle norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla Legge 47/85 nel rispetto delle prescrizioni relative alle zone agricole. Quest'ultima prescrizione non viene ritenuta applicabile ai nuclei edilizi perimetrati ai sensi della Legge 47/85 (e dalla L.R. 28/80) atteso che l'originaria vocazione è da tempo venuta meno per il diffuso frazionamento della proprietà e l'abusiva compromissione sanabile ex Lege.



- b) Che la norma delle classificazioni a zone MA 2, pur non facendo salve espressamente le disposizioni di Legge sul recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontanei, precisa che la zona comprende sostanzialmente la zona B di cui al D.M. 1444/68 e le loro integrazioni recenti su l'espansione della città. Tale precisazione, correlata alla classificazione dei nuclei quali zone territoriali omogenee B disposta dall'art. 12 della L.R.28/80 ed all'obbligo imposto ai Comuni di provvedere all'adozione della Variante per il loro recupero urbanistico, fa ritenere la Variante adottata compatibile con la norma di tutela in questione.
- c) Che le previsioni di cui alla norma relativa alle zone di tutela MA 4 non sono state ritenute applicabili nel caso di specie in quanto per i terreni ricadenti nei nuclei edilizi perimetrati non sussistono le condizioni poste dalle finalità della tutela tese alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura.

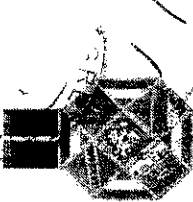
Nome Nucleo	Grado di Tutela
Costa Rotonda	Osservazione n. 058057_ P06b, Accolta in Paesaggio degli Insediamenti Urbani
S. Spirito	Osservazione n. 058057_ P07g, Accolta in Paesaggio degli insediamenti urbani
Fontana Sala	Osservazione n. 058057_ P01b , P03I e P07f, Accolta in Paesaggio degli insediamenti urbani
Colle Picchione	Osservazione n. 058057_ P07d, Accolta in Paesaggio degli insediamenti urbani
Due Santi I e II	Osservazione n. 058057_ P07b, Accolta in Paesaggio degli insediamenti urbani
Spinabella	Osservazione n. 058057_ P07b, Accolta in



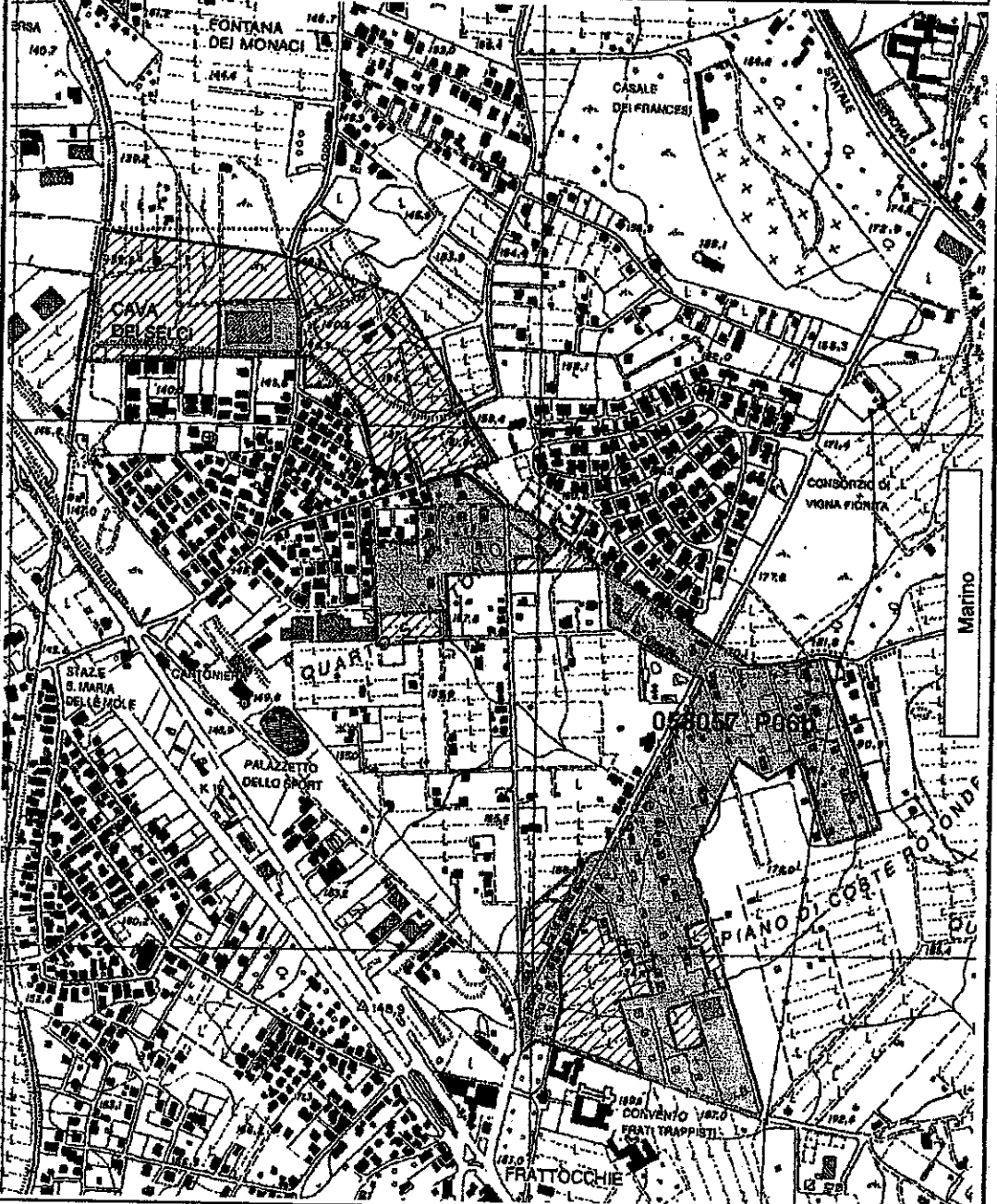
	Paesaggio degli insediamenti urbani
Divino Amore	Osservazione n. 058057_ P02c, Accolta in Paesaggio degli insediamenti urbani
Castagnole I e II	Osservazione n. 058057_ P06h e P07b, Accolta in Paesaggio degli insediamenti urbani
Montecrescenzo	Osservazione n. 058057_ P07c, Accolta in Paesaggio degli insediamenti urbani
Costa Caselle Prato della Corte	Osservazione n. 058057_ P06g, Accolta in Paesaggio degli insediamenti urbani

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e modificata, integrata e rettificata con D.R.G. n. 1025 del 21/12/2007, è stato pubblicato sul B.U.R.L. in data 14/02/2000.

Le Osservazioni, rispetto alle previsioni del P.T.P.R. adottato dall'A.C., ai sensi dell'art. 23 comma 1, della L.R. 24/98 sono state definitivamente approvate dalla Regione con D.C.R. n. 41 del 31/07/2007; tutti i nuclei che cadono in porzioni di territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 sono stati oggetto di Osservazioni approvate, così di seguito riportate:



Comune: Marino	Provincia: Roma	P.T.P. : 9	Proposta numero: 058057_P06b
CTR: 387040		SCALA : 1:10.000	



Legenda:

	Accolta / Accolta parzialmente		Respinta		Limite Comunale
---	--------------------------------	---	----------	--	-----------------

Note: 00043



**REGIONE
LAZIO**

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



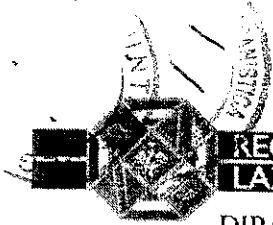
Comune : Marino	Provincia: Roma	P.T.P. : 9	Proposta numero: 058057_P07g
CTR : 387040 - 387080		SCALA : 1:10.000	



Legenda :

	Accolta / Accolta parzialmente		Respinta		Limite Comunale
--	--------------------------------	--	----------	--	-----------------

00059



**REGIONE
LAZIO**

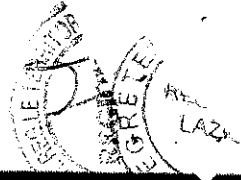
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Comune : Marino	Provincia: Roma	P.T.P. : 9	Proposta numero: 058057_P01b
CTR : 387040 - 388010		SCALA : 1:25.000	

Marino

Legenda :
■ Accolta / Accolta parzialmente ▨ Respinta Limite Comunale

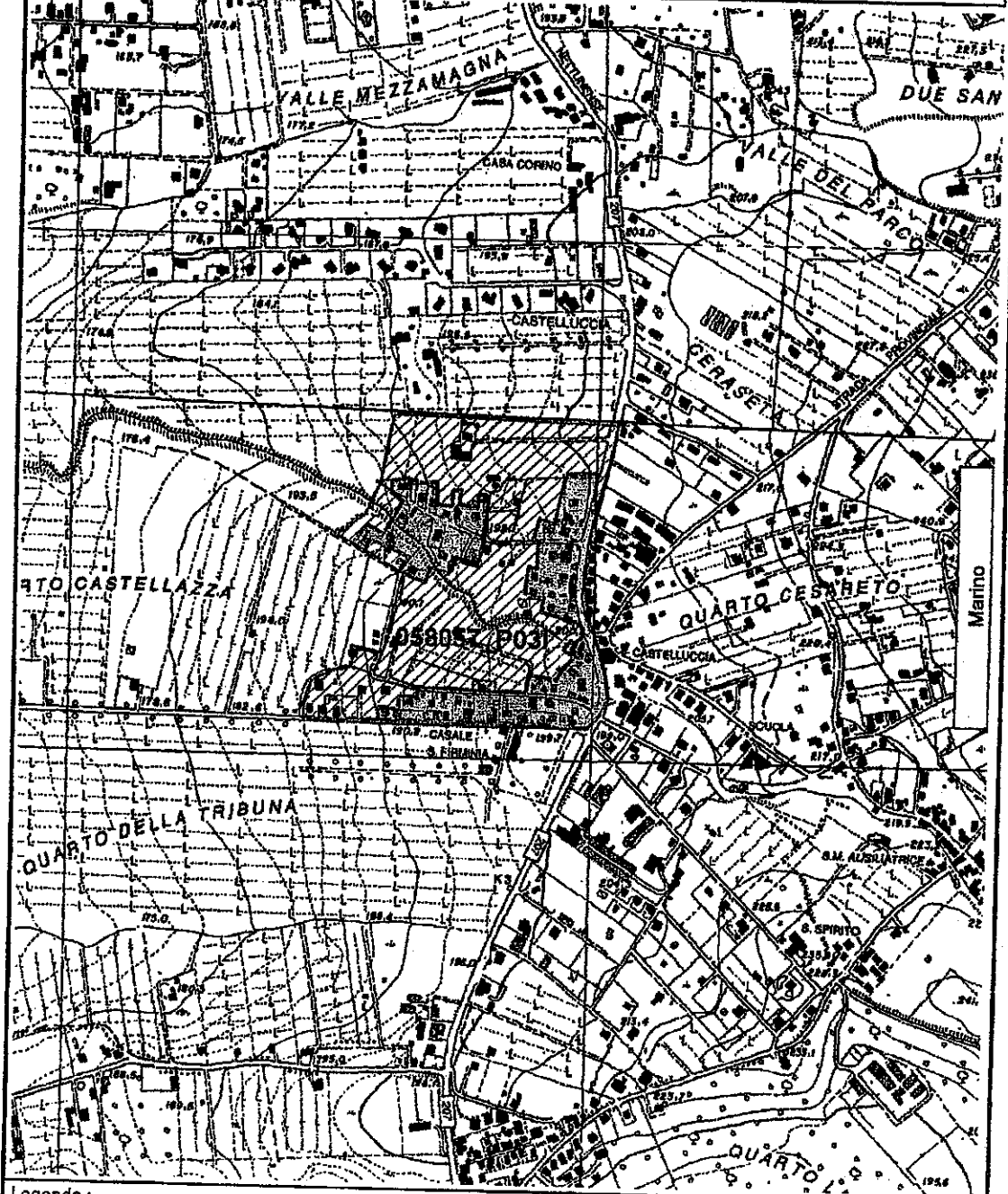
Note: 00025



**REGIONE
LAZIO**

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

Comune: Marino	Provincia: Roma	P.T.P. : 9	Proposta numero: 058057_P03I
CTR: 387040 - 387080		SCALA: 1:10.000	



Legenda:

Accolta / Accolta parzialmente	Respinta	Limite Comunale
--------------------------------	----------	-----------------

Note: _____

00038






**REGIONE
LAZIO**

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

Comune: Marino	Provincia: Roma	P.T.P. : 9	Proposta numero: 058057_P07f
CTR: 387040 - 387080		SCALA: 1:10.000	



Legenda :

 Accolta / Accolta parzialmente	 Respinta	 Limite Comunale
--	--	--

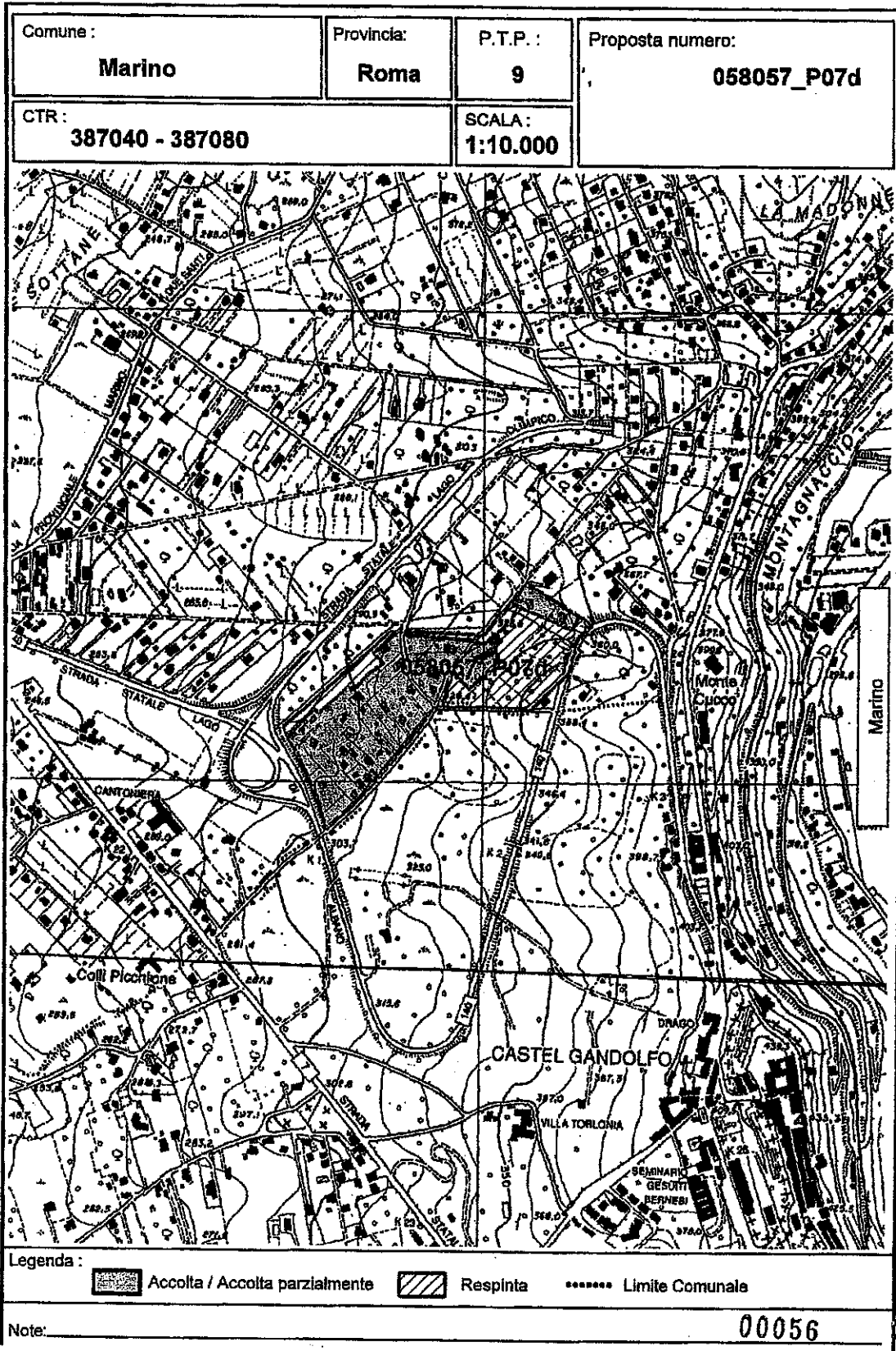
Note:

00058



**REGIONE
LAZIO**

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





**REGIONE
LAZIO**

DIPARTIMENTO TERRITORIO




Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Comune : Marino	Provincia: Roma	P.T.P. : 9	Proposta numero: 058057_P07b
CTR : 387040		SCALA : 1:10.000	



Legenda :

 Accolta / Accolta parzialmente	 Respinta	 Limite Comunale
--	--	--

Note: 00054

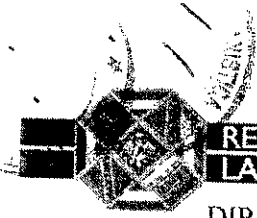


**REGIONE
LAZIO**

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

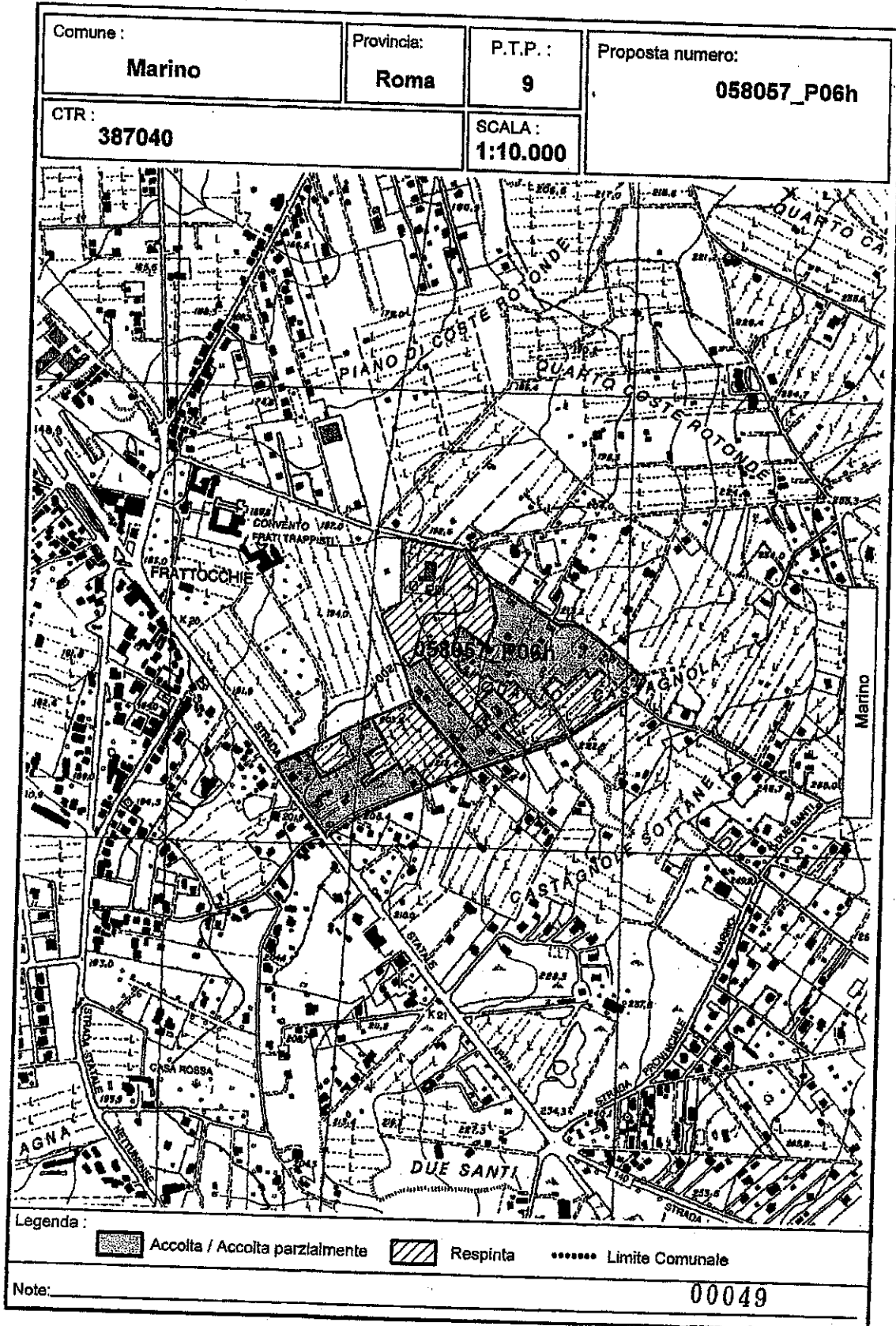
GIUGNO
ENONE





**REGIONE
LAZIO**

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



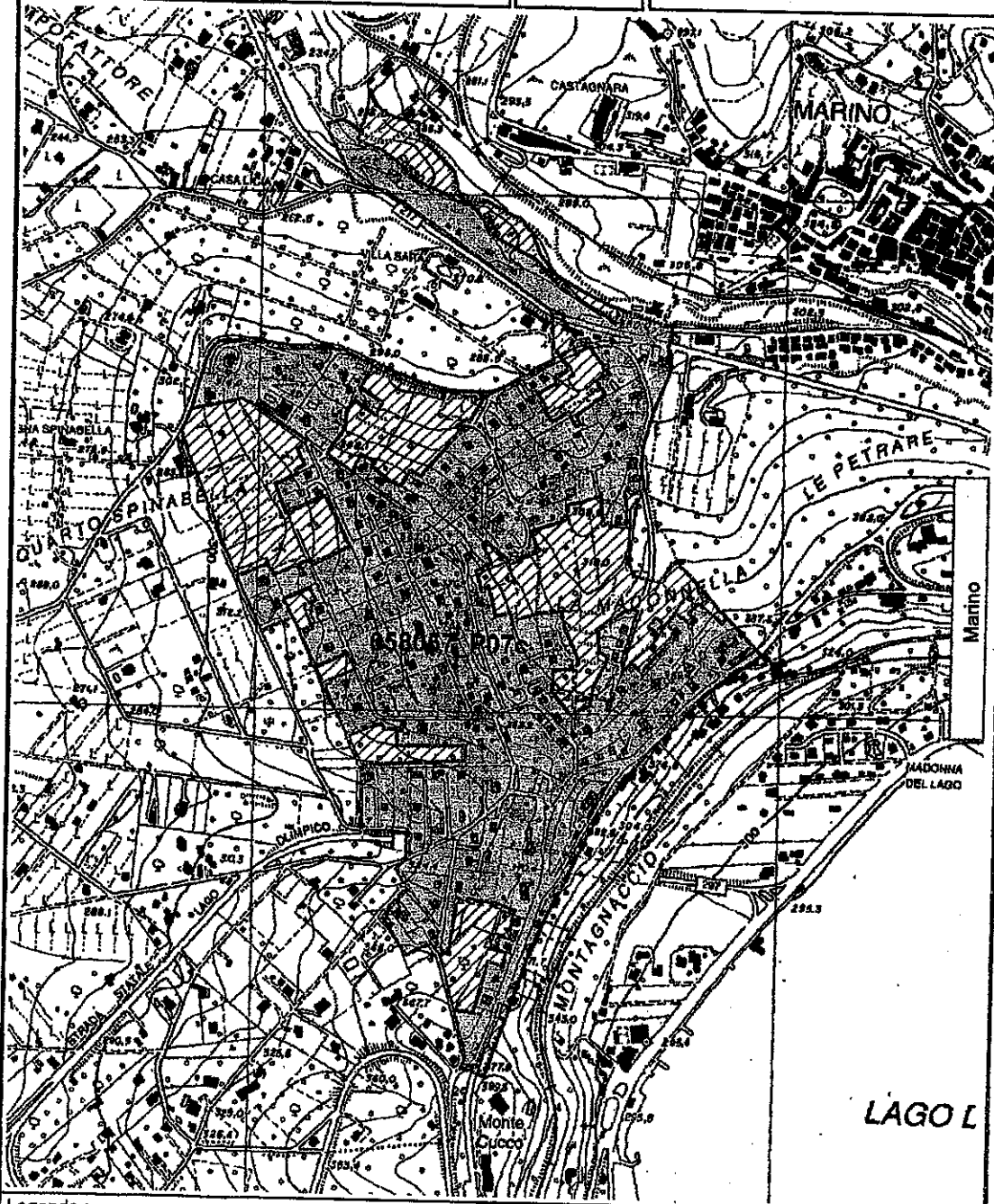


REGIONE
LAZIO

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

17
REG. 17

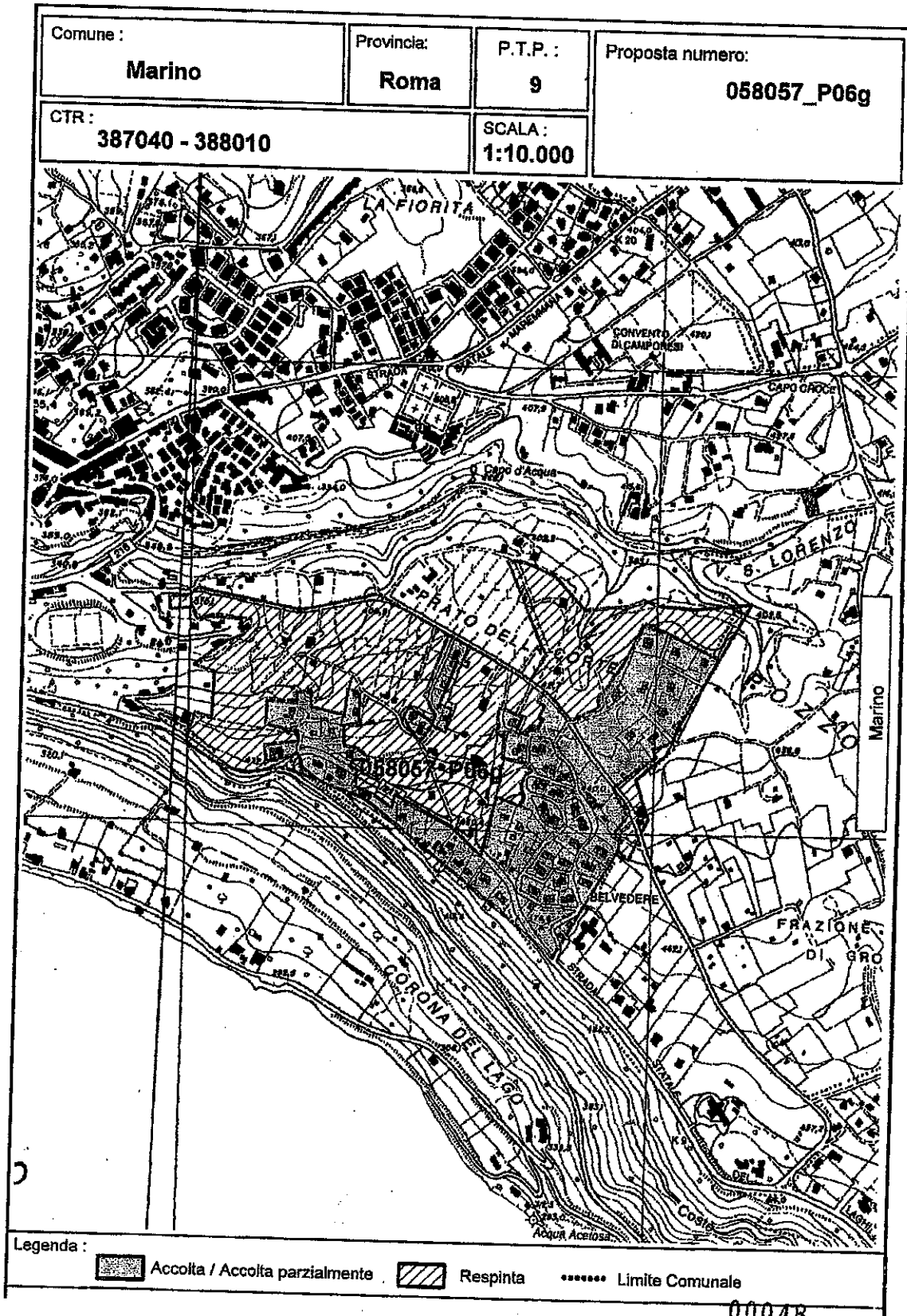
Comune: Marino	Provincia: Roma	P.T.P.: 9	Proposta numero: 058057_P07c
CTR: 387040		SCALA: 1:10.000	

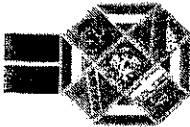


Legenda:

	Accolta / Accolta parzialmente		Respinta		Limite Comunale
--	--------------------------------	--	----------	--	-----------------

Note: 00055





Sono inoltre presenti, negli ambiti individuati dalle perimetrazioni:

- Vincoli archeologici puntuali rilevati dalla cartografia di P.R.G. e di P.T.P. all'interno di alcuni dei nuclei perimetrati;
- Vincoli di rispetto stradale ai sensi del Decreto Legislativo del 30 aprile 1992, n°285 e successivo Regolamento di Esecuzione approvato con D.P.R. del 16 dicembre 1992, n°495 e ss. mm.;
- Vincolo di rispetto ferroviario di cui al D.P.R. dell'11 luglio 1980, n°753 e successive modifiche;

A.4 - I criteri informativi della Variante

Per quanto riguarda i criteri informativi che hanno determinato l'impostazione del progetto di Variante viene affermata la loro corrispondenza alle disposizioni di cui alle menzionate Leggi Regionali e Statali afferenti al recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti cioè:

- Il reperimento di spazi pubblici di dotazione degli insediamenti;
- La previsione di opere di urbanizzazione primaria a servizio delle costruzioni esistenti e previste con particolare riguardo alle reti fognanti totalmente inesistenti nei nuclei;
- La riqualificazione del tessuto edilizio in uno con il completamento e la razionalizzazione dei sistemi viari anche al fine di realizzare un funzionale inserimento dei nuclei nel contesto urbanistico definito dal P.R.G.

A.5 - L'impianto zonizzativo

La zonizzazione all'interno dei nuclei risulta impostata in funzione dello stato di fatto rilevato che comprende aree già impegnate da costruzioni e aree libere destinate in parte a spazi pubblici di dotazioni degli insediamenti e in parte all'edificazione privata ovvero mista (pubblica e privata) se consentito dalla loro estensione.



Per quanto riguarda l'edificazione privata risultano stabilite destinazioni residenziali o produttive a secondo della utilizzazione delle costruzioni esistenti ovvero di quella prevalente negli edifici esistenti.

A.6 - L'edificazione residenziale

Le destinazioni residenziali articolate in sottozone, sono state così distinte:

• Zona BS

a) **Sottozona BS₁**, attribuita alle aree sulle quali insistono edifici esistenti abusivi o legittimamente realizzati, per le quali è fatto divieto di nuove costruzioni anche accessorie o ampliamenti consentendo esclusivamente interventi di recupero del patrimonio esistente come definiti dall'art. 31 lettere a), b), c), e d) della Legge 457/78.

b) **Sottozona BS₂ (completamento)**, attribuite ad aree impegnate da costruzioni incomplete rispetto alle tipologie prevalenti nel comprensorio che necessitano di completamento per esigenze di riqualificazione edilizia dell'insieme realizzato. Per tali sottozone è fissato il completamento sulla base di un indice di fabbricabilità fondiario ma con un limite massimo di cubatura (mc 700 compreso il volume esistente), altezza massima mt. 7,50;

Indice di Fabbricabilità fondiaria per ogni singolo nucleo:

Nucleo edilizio n.1 – Boscare – Palaverta – Mazzamagna - mc/mq 1,00;

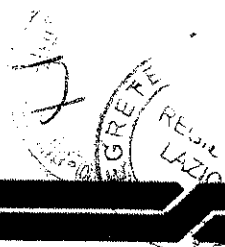
Nucleo edilizio n.2 – Valle dei Preti – Castelluccia – S. Spirito – Fontana Sala mc/mq 0,70;

Nucleo edilizio n.3 – Vicolo del Divino Amore – Castagnole I - Castagnole II – mc/mq 0,55;

Nucleo edilizio n.4 – Colle Picchione – Due Santi I – Due Santi II – mc/mq 0,60;

Nucleo edilizio n.5 – Spinabella - mc/mq 0,40;

Nucleo edilizio n.6 – Quarto S. Antonio – Coste Rotonde – mc/mq 0,60;



Nucleo edilizio n.7 – Montecrescenzo – mc/mq 0,50;

Nucleo edilizio n.8 – Costa Caselle – Prato della Corte mc/mq 1,00;

Sottozona BS₃ riservata ad aree libere di limitata superficie ed intercluse tra edifici e strade esistenti non idonee per una loro utilizzazione pubblica.

Altezza massima mt. 7,50;

Indice di Fabbricabilità fondiaria per ogni singolo nucleo:

Nucleo edilizio n.1 – Boscare – Palaverta – Mazzamagna - mc/mq 1,00;

Nucleo edilizio n.2 – Valle dei Preti – Castelluccia – S. Spirito – Fontana Sala mc/mq 0,70;

Nucleo edilizio n.3 – Vicolo del Divino Amore – Castagnole I - Castagnole II – mc/mq 0,55;

Nucleo edilizio n.4 – Colle Picchione – Due Santi I – Due Santi II – mc/mq 0,60;

Nucleo edilizio n.5 – Spinabella - mc/mq 0,40;

Nucleo edilizio n.6 – Quarto S. Antonio – Coste Rotonde – mc/mq 0,60;

Nucleo edilizio n.7 – Montecrescenzo – mc/mq 0,50;

Nucleo edilizio n.8 – Costa Caselle – Prato della Corte mc/mq 1,00;

Comprensori soggetti a progettazione edilizia unitaria

Oltre alle predette sottozone sono state individuate all'interno dei nuclei aree di estensione tale da poter essere utilizzate, in parte per l'edificazione privata ed in parte per destinazioni pubbliche, distinte nel testo normativo della Variante con la denominazione di "comprensori soggetti a progettazione edilizia unitaria". All'interno dei relativi perimetri sono state localizzate, con carattere prescrittivo, le superfici per l'edificazione privata e per le destinazioni pubbliche, queste ultime da cedere al Comune a titolo gratuito attraverso compensazioni volumetriche per le aree private nella misura del 50% risultante dall'applicazione dello stesso indice di fabbricabilità adottato per l'edificazione privata all'interno dello stesso comprensorio.

Il volume edificabile ad uso privato dovrà essere ripartito fra tutti i proprietari indipendentemente dalla destinazione pubblica o privata ed in misura proporzionale alle singole superfici di proprietà.

Viene anche precisato dalla relativa norma tecnica, che nel caso di mancato accordo tra i proprietari in ordine alla suddetta cessione gratuita, il Comune provvederà all'acquisizione degli spazi pubblici attraverso espropriazione fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere all'attuazione dei comprensori con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. del 28 luglio 1978, n°35

Nucleo edilizio n.1 – Boscare – Palaverta – Mazzamagna - mc/mq 0,70;

Nucleo edilizio n.2 – Valle dei Preti – Castelluccia – S. Spirito – Fontana
Sala mc/mq 0,50;

Nucleo edilizio n.3 – Vicolo del Divino Amore – Castagnole I -
Castagnole II – mc/mq 0,45;

Nucleo edilizio n.4 – Colle Picchione – Due Santi I – Due Santi II –
mc/mq 0,50;

Nucleo edilizio n.5 – Spinabella - mc/mq 0,35;

Nucleo edilizio n.6 – Quarto S. Antonio – Coste Rotonde – mc/mq 0,35;

Nucleo edilizio n.7 – Montecrescenzo – mc/mq 0,40;

Nucleo edilizio n.8 – Costa Caselle – Prato della Corte mc/mq 0,70;



7
ATA
OIE
INOT

Nuova edificazione complessiva

Le quantità indicate tra parentesi sono quelle già previste dalla Variante Speciale adottata.

- Nucleo n°1: Boscare – Palaverta – Mazzamagna;

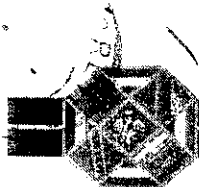
	mc	mc
sottozona BS 2	9358	(13358)
sottozona BS 3	8880	(19580)
Compensorio progettazione unitaria	30437	(41320)
TOTALE	48675	(74258)

- Nucleo n°2: Valle dei Preti – Castelluzza – S. Spirito – Fontana Sala;

	mc	mc
sottozona BS 2	6138	(6638)
sottozona BS 3	7000	(8569)
Compensorio progettazione unitaria	3905	(6247)
TOTALE	17043	(21454)

- Nucleo n°3: Vicolo del Divino Amore – Castagnale I – Castagnale II;

	mc	mc
sottozona BS 2	2400	(2400)
sottozona BS 3	2858	(2858)
Compensorio progettazione unitaria	12720	(10078)
TOTALE	17978	(15336)



- Nucleo n°4: Colle Picchione – Due Santi I – Due Santi II;

	mc	mc
sottozona BS 2	583	(583)
sottozona BS 3	1008	(1008)
Compensorio progettazione unitaria	3470	(3470)
TOTALE	5061	(5061)

- Nucleo n°5: Spinabella;

	mc	mc
sottozona BS 2	4212	(4212)
sottozona BS 3	700	(700)
Compensorio progettazione unitaria	11889	(11889)
TOTALE	16801	(16801)

- Nucleo n°6: Quarto S. Antonio – Costa Rotonda;

	mc	mc
sottozona BS 2	5633	(7033)
sottozona BS 3	1782	(3882)
Compensorio progettazione unitaria	1102	(10514)
TOTALE	8517	(21429)



- Nucleo n°7: Montecrescenzo;

	mc	mc
sottozona BS 2	1359	(1359)
sottozona BS 3	2672	(2672)
Comprensorio progettazione unitaria	6730	(5990)
TOTALE	10761	(10021)

- Nucleo n°8: Costa Casella – Prato della Corte;

	mc	mc
sottozona BS 3	5450	(3600)
Comprensorio progettazione unitaria		(1575)
TOTALE	5450	(5175)

A.7 - Quantificazione degli elementi dimensionali dei singoli nuclei edilizi

Per ciascun raggruppamento dei nuclei edilizi perimetrati oggetto della Variante, nella relazione tecnica vengono indicati:

- a) La misura delle superfici degli spazi pubblici previste distinte per tipo di utilizzazione (verde pubblico, servizi pubblici e parcheggi);
- b) La misura delle superfici dei previsti tracciati stradali, come prescritto dall'art. 9 della L.R.28/80;
- c) La misura degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario;
- d) Le superfici dei vari comprensori soggetti a progettazione edilizia unitaria, le superfici destinate a spazi pubblici ed edificabili, nonché volumi realizzabili distinti tra varie costruzioni e completamenti significando che tali quantificazioni saranno soggette a puntuali verifiche in sede di esecuzione attraverso perizie asseverate;



- e) La misura volumetrica della nuova edificazione complessiva che per l'insieme dei nuclei ammonta a mc 175.615 pari a circa 18,72% del totale esistente.

4.8 - Dotazione pro-capite di spazi pubblici

La dotazione pro-capite di spazi pubblici per ciascun raggruppamento di nuclei edilizi, pure indicata nella relazione tecnica, è stata prevista in eccedenza rispetto ai minimi di superficie di cui al D.M. 1444/68 e senza tener conto del parametro ridotto previsto dallo stesso Decreto per le zone territoriali omogenee B.

Tale previsione è stata ritenuta necessaria per compensare la sottrazione di aree con destinazione pubblica del P.R.G. vigente per effetto dell'abusivismo edilizio soprattutto in materia di verde e servizi pubblici in ambito comunale.

4.9 - Calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario

Nella relazione tecnica viene esplicitata, per ciascun raggruppamento di nuclei edilizi, la modalità di calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario applicabili.

L'indice territoriale, viene desunto quale rapporto tra la superficie territoriale complessiva ed il volume residenziale e non residenziale presente, esistente nell'ambito corrispondente.

L'indice fondiario è stato così calcolato come rapporto tra il volume complessivo esistente e la superficie fondiaria ottenuta detraendo le superfici previste per spazi pubblici e viabilità.

In merito alla determinazione degli indici di fabbricabilità, viene precisato che indipendentemente dall'esito del calcolo, è stato stabilito un limite massimo di 0,70 mc/mq e di 1,00 mc/mq rispettivamente per l'indice territoriale e fondiario al fine di



evitare nei nuclei a più alta densità edilizia un eccessivo incremento abitativo ed un limite minimo di 0,35 e 0,40 mc/mq ritenuto indispensabile per l'edificazione dei lotti liberi di limitata superficie.

A.10 - Il calcolo degli abitanti insediati e da insediare

All'epoca della perimetrazione dei nuclei, nel 1999, risultavano residenti all'interno dei comprensori 4.519 abitanti mentre da una indagine a campione si è accertato che quelli effettivamente insediati (residenti e non residenti) erano 6.026.

Viene inoltre descritto l'esito degli accertamenti svolti in merito alle rilevazioni dell'ISTAT nei censimenti del 1981 e del 1991 in base alle quali è stato rilevato, nel decennio considerato, un incremento effettivo di 7.563 stanze ad uso di abitazione corrispondenti al 20,64% delle preesistenze al 1981.

Secondo i dati del rilevamento, il maggiore incremento ha riguardato le abitazioni con 4,5 6 stanze risultato del 23,87% rispetto al 1981 con un indice di affollamento di 1,53 st/ab per gli alloggi di 4 stanze, notevolmente superiore allo standard di 1 st/ab.

Poiché l'incremento suindicato è stato determinato dall'abusivismo edilizio ed è continuato almeno fino al 31/12/1993 con analogha intensità e caratteristiche tipologiche degli edifici, in sede di dimensionamento della Variante è stato ritenuto di attribuire ad ogni abitante insediato un volume residenziale di 135 mc/ab corrispondente all'effettiva incidenza abitativa della cubatura esistente come, peraltro, consentito dall'art. 6 lettera d) della L.R.28/80 che prevede la possibilità di deroga agli standard edilizi di cui al D.M. 1444/68.

Lo stesso parametro è stato adottato per il calcolo degli abitanti insediabili motivandolo con l'esigenza di pervenire ad una omogeneità del tessuto edilizio all'interno di ciascun nucleo.

Il risultato del calcolo effettuato sulla base dei suesposti criteri con riferimento ai volumi esistenti e di nuova edificazione ha determinato un numero complessivo di abitanti (insediati ed insediabili) di 7.914 unità dei quali 6.026 già insediati, 550



insediabili in parte delle costruzioni esistenti e 1338 insediabili sulle nuove costruzioni previste dalla Variante.

A.11 - L'edificazione non residenziale

1) Insediamenti produttivi (industriali, artigianali e commerciali)

In alcuni nuclei edilizi oggetto della Variante sono stati rilevati ambiti ad uniforme utilizzazione produttiva e ad essi è stato ritenuto di attribuire specifiche destinazioni urbanistiche con relativa disciplina attuativa.

Gli ambiti sono stati classificati nella zona Ds articolata nelle seguenti sottozone

- a) Ds₁ di conservazione dei volumi e superfici esistenti; è consentito, tuttavia un incremento delle cubature nella misura massima del 10% di quelle esistenti da destinare esclusivamente all'adeguamento degli impianti tecnologici e per soddisfare eventuali esigenze funzionali delle attrezzature;

In caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima 7,50 mt.

- b) Ds₂ di completamento sulla base di un incremento percentuale dei volumi esistenti; è consentito, tuttavia un incremento della cubatura nella misura massima del 20%; l'altezza massima a completamento non deve superare i mt. 7,50.
- c) Ds₃ relativa a specifiche utilizzazioni per produzione e commercializzazione di materiali edili nonché per depositi e magazzini di stoccaggio con possibilità di completamento funzionale sulla base di incrementi percentuali del volume esistente. E' consentito un aumento della cubatura esistente nella misura massima del 10%. Altezza massima mt. 7,50.

Nella Variante viene precisato che non sono state previste destinazioni per nuovi insediamenti produttivi.



2) Servizi e impianti sportivi privati

Il nucleo edilizio perimetrato Due Santi I ricompreso nel raggruppamento n°4 (Colle Picchione, Due Santi I e Due Santi II) è risultato interamente utilizzato per attività culturali e attrezzature ricettive connesse mentre ambiti di limitata estensione utilizzati per attività di servizio e ricettive non assimilabili a quelle produttive.

Tali utilizzazioni sono state individuate nell'impianto zonizzativo della Variante con la destinazione a zona Fs – sottozona Fs₅ la cui disciplina attuativa ne prevede il mantenimento e/o il recupero attraverso i consueti interventi nonché l'incremento volumetrico entro i limiti determinati dalle norme per comprovate esigenze funzionali e tecnologiche.

Sono stati, inoltre, individuati ambiti utilizzati con attrezzature sportive ed anche ad essi è stata attribuita una specifica destinazione (Fs₆) con prescrizioni analoghe a quelle della sottozona Fs₅.

Viene precisato che nella Variante non sono state previste nuove destinazioni per servizi e impianti sportivi privati.

3) I volumi non residenziali

I volumi abusivi non residenziali rilevati, compresi quelli per manufatti accessori che secondo le norme del vigente P.R.G. potevano essere realizzati al di fuori degli indici di fabbricabilità, sono risultati complessivamente di mc 194.768.

L'incremento di cubatura previsto dalle norme della Variante ha riguardato soltanto le destinazioni produttive, per i servizi e impianti sportivi privati, mentre nessun incremento è stato previsto per i manufatti definiti accessori.

La misura incrementale è stata prevista come segue per le varie destinazioni:

Destinazioni	Misura Incrementale
Sottozona Ds ₁	10% dell'esistente
Sottozona Ds ₂	20% dell'esistente
Sottozona Ds ₃	10% dell'esistente
Servizi Privati	15% dell'esistente



Attività Commerciali	
Attrezzature Ricettive	20% dell'esistente
Impianti Sportivi Privati	20% dell'esistente

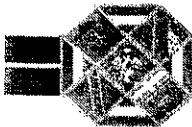
Sulla base di tali possibili incrementi, è stato calcolato, a titolo indicativo, un aumento complessivo dei volumi esistenti pari a mc 28.707.

A.12 -- Le Varianti al P.R.G.

Le destinazioni urbanistiche del P.R.G. vigente alla data di adozione della Variante erano in prevalenza a zona agricola E nella sua articolazione nelle sottozone E₁, E₂ ed E₃ nonché destinazione a spazi pubblici e viabilità atteso che le destinazioni già edificabili C₁, C₂ e C₄ di espansione residenziale e D₁ industriale pur ricadendo in alcuni dei nuclei perimetrati, per complessivi ettari 18,5, non sono state ricomprese nella Variante in quanto soggette direttamente a strumento urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 13 della L.R.28/80.

Viene precisato nella relazione tecnica che già all'epoca dell'adozione del P.R.G. (1976) i terreni agricoli impegnati dai nuclei spontanei avevano perduto la propria vocazione di tipo agricolo per la diffusa compromissione conseguente all'edificazione abusiva.

Per quanto riguarda la sottrazione di spazi pubblici di cui al P.R.G. previgente, viene con la Variante Speciale operata una compensazione con la previsione di tali destinazioni all'interno dei nuclei in misura notevolmente superiore alle minime di cui al D.M. 1444/68 con riferimento agli abitanti insediati ed insediabili negli stessi nuclei.



A.13 – Le norme tecniche di attuazione

Il testo normativo disciplina in dettaglio l'attuazione delle previsioni della Variante così come descritte nei capitoli precedenti.

A.14 – Le indagini geomorfologiche, idrogeologiche e vegetazionali

1) Indagini geomorfologiche e idrogeologiche

In ottemperanza al disposto della Legge del 2 febbraio 1974, n°64, della L.R. del 12 giugno 1975, n°72 ed alle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 18 maggio 1999, n°2643, la Variante è stata corredata di relazione in ordine alle indagini geomorfologiche e idrogeologiche svolte da tecnico abilitato.

Nella relazione viene affermato che dalla indagini non sono emersi elementi ostativi all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico adottato e risultano indicati gli interventi di tutela antisismica da effettuare in sede di costruzione degli edifici.

Viene, inoltre, precisato che il territorio del Comune di Marino non rientra nelle zone a rischio di frane e inondazioni e che non risulta perimetrato nelle carte del Piano straordinario delle aree a rischio molto elevato elaborate dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere ai sensi della Legge 267/98.

2) Indagine vegetazionale

Come risulta dall'apposita relazione del tecnico agronomo, dalle indagini effettuate non sono risultate situazioni di particolare "fragilità e delicatezza ambientale" per i motivi rappresentati nell'elaborato.

Gli atti ed elaborati relativi alle indagini predette sono stati inviati alla Regione con la richiesta del nulla osta di competenza ai sensi dell'ex art. 13 della citata Legge 64/74 e delle disposizioni regionali in materia.



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

A.15 – Fasi di attuazione e piano finanziario

Nella relazione tecnica a corredo della Variante sono state indicate le fasi di attuazione delle sue previsioni nonché il piano finanziario per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico del Comune.

A.16 – La pubblicazione della Variante Speciale

La Variante Speciale adottata è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune e i relativi elaborati posti in visione del pubblico per il periodo di 30 gg decorrenti dal 23/03/2000.

Nei trenta giorni successivi al periodo di deposito sono state presentate avverso le previsioni della Variante n°293 Osservazioni mentre altre 9 sono state presentate oltre detto termine.

In merito a dette Osservazioni non sono state svolte le relative controdeduzioni a causa dello scioglimento del Consiglio Comunale in prossimità del turno elettorale amministrativo indetto per il mese di maggio 2000.

Tale adempimento era stato, pertanto, rinviato ad avvenuto insediamento della nuova Amministrazione Comunale.

B) La sospensione dell'efficacia della Deliberazione n°13/2000 di adozione della Variante Speciale

La nuova Amministrazione Comunale insediatasi nel giugno 2000 a seguito dell'esito delle elezioni non ha dato seguito all'iter procedimentale relativo alla Variante Speciale adottata, ma ha disposto, con la Deliberazione consiliare n°53 del 10/07/2000, la sospensione della delibera di adozione al fine dichiarato di valutarne "il recepimento in tutto o in parte nella Variante Generale al P.R.G.", all'epoca di prossima formazione.



La Variante Generale è stata poi adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n°62 del 24/11/2000 senza alcuna previsione o indicazioni normative per il recupero dei nuclei spontaneamente sorti già individuati e perimetrati, nonostante in precedenza fosse stata già adottata e pubblicata (con la presentazione di Osservazioni) la relativa Variante Speciale come da obbligo di legge.

Per alcuni dei nuclei perimetrati, pertanto, le previsioni della Variante Speciale sono state in parte modificate dalla Variante Generale senza alcun riferimento all'esigenza del loro recupero urbanistico e mantenendo per i restanti ambiti le originarie destinazioni del P.R.G. previgente senza far cenno alle modifiche oggetto della Variante Speciale.

La Variante Generale è stata approvata, su conforme parere del Comitato Regionale per il territorio, con la Deliberazione della Giunta Regionale n°994 del 29/10/2004.

Con l'atto di approvazione la Regione, informata dal Comune durante la fase istruttoria della Variante Generale della sola avvenuta individuazione e perimetrazione ex L.R.28/80 dei nuclei edilizi spontaneamente sorti per affermare la legittimità di alcune previsioni della stessa Variante Generale ricadenti in zone vincolate ex Legge 1497/39 ha prescritto, su indicazione del Comitato Tecnico Regionale, la redazione della Variante Speciale ex L.R.28/80 precisando che nel dimensionamento insediativo di tale Variante poteva essere tenuto conto degli abitanti previsti (circa 3.000) nelle destinazioni urbanistiche stralciate dall'approvazione della Variante Generale.

C) Il ripristino dell'efficacia della Deliberazione consiliare n°13 del 18/02/2000 di adozione della Variante Speciale

In relazione alla descritta prescrizione regionale, il Comune di Marino, con la deliberazione del Commissario Straordinario che esercitava all'epoca i poteri del Consiglio e della Giunta Comunale, n°217 del 3/11/2005, ha revocato la deliberazione Consiliare di sospensione della Variante Speciale a suo tempo adottata e pubblicata ripristinandone l'efficacia. Con lo stesso atto commissariale, è stata, inoltre, disposta la

formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate in sede di pubblicazione con priorità per quelle relative ai nuclei edilizi non interessati dalle previsioni della Variante Generale approvata.

Dal confronto dei due strumenti urbanistici, Variante Speciale e Variante Generale, sono risultati in varia misura interessati dalle previsioni sopravvenute i seguenti nuclei;

- Nucleo n°1 – Boscare, Palaverta, Mazzamagna;
- Nucleo n°2 – Castelluccia, S. Spirito, Fontana Sala;
- Nucleo n°6 – Quarto S. Antonio, Costa Rotonda;

e pertanto con la Deliberazione commissariale n°227 dell' 11/05/2006 è stato revocata parzialmente la Delibera di C.C. n.13 del 18/02/2000 relativamente allo stralcio dei detti nuclei dalla Variante Speciale adottata con la Deliberazione consiliare n°13/2000 rinviandone il recupero ex L.R.28/80 ad una successiva progettazione congruente con il vigente P.R.G..

D) Le Controdeduzioni alle Osservazioni presentate avverso la Variante Speciale adottata

Con la Deliberazione commissariale n°266 del 25/05/2006 sono state formulate le Controdeduzioni alle 302 Osservazioni presentate in sede di pubblicazione della Variante Speciale adottata con Delibera n.13 del 18/02/2000 con l'aggiunta di altre 38 Osservazioni presentate successivamente con riferimento alle disposizioni di cui alla citata Delibera n°227 del 11/05/2006 riguardante lo stralcio di alcuni nuclei edilizi dalla originaria Variante Speciale.

Queste ultime Osservazioni sono state prese in considerazione come presentate fuori dei termini stabiliti in occasione della pubblicazione ma prima della formulazione delle controdeduzioni in merito alle Osservazioni all'epoca presentate.

In definitiva, pur riguardando le controdeduzioni tutte le osservazioni pervenute all'Amministrazione, le proposte comunali al riguardo sono state graficizzate negli



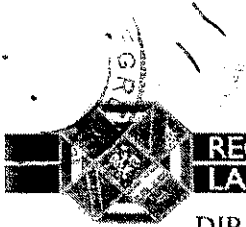
appositi elaborati soltanto relativamente ai seguenti nuclei non interessati da modifiche apportate dalla Variante Generale e cioè:

- Nucleo n°2 – Valle dei Preti;
- Nucleo n°3 – Vicolo del Divino Amore, Castagnole I, Castagnole II;
- Nucleo n°4 - Colle Picchione, Due Santi I, Due Santi II;
- Nucleo n°5 – Spinabella;
- Nucleo n°7 – Montecrescenzo;
- Nucleo n°8 – Costa Caselle, Prato della Corte;

Gli atti ed elaborati della Variante Speciale adottata con Delibera di C.C. n. 13 del 18/02/2000 come elencati nel precedente paragrafo A.2, unitamente ai seguenti Atti e Elaborati relativi ai nuclei su indicati di cui alla Delibera Commissariale n. 266 del 25/05/2006, sono stati inviati dal Comune alla Regione con la nota n°54467 del 28/11/2006.

Atti:

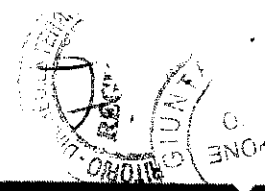
1. n°5 copie conformi alla Deliberazione del Consiglio Comunale n°13 del 18/02/2000 avente per oggetto: “Variante Speciale ex art. 4 e 9 Legge Regionale n°28 del 02/05/1980, ex art. 29 Legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni” corredate ciascuna da elaborati tecnici;
2. n°5 copie conformi alla Deliberazione del Commissario Straordinario n°266 del 25/05/2006 avente per oggetto: “Controdeduzioni alle Osservazioni presentate avverso la Delibera del C.C. n°13 del 18/02/2000 avente per oggetto: “Variante Speciale ex art. 4 e 9 Legge Regionale n°28 del 02/05/1980, ex art. 29 Legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni e integrazioni” corredate ciascuna da elaborati tecnici;
3. n°5 copie conformi dell’avviso di deposito;
4. n°5 copie conformi dell’avviso pubblicato sul Foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n°24 del 24/03/2000;



5. copia del manifesto pubblicato all'Albo Pretorio dal 24/03/2000 al 26/04/2000;
6. n°5 copie certificato dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti progettuali della Variante in oggetto;
7. n°5 copie certificato dell'avvenuto deposito per la libera visione degli atti progettuali della stessa Variante;
8. n°153 Osservazioni pervenute relative ai nuclei abusivi: Costa Caselle e Prato della Corte, Montecrescenzi, Spinabella, Colle Picchione – Due Santi I e Due Santi II, Vicolo Divino Amore – Castagnole I e Castagnole II, Valle dei Preti;
9. n°5 copie della richiesta di parere ai sensi dell'art. 13 Legge 64/74;
10. n°5 originali delle controdeduzioni alle Osservazioni di cui alla Delibera C.S. n°266/2006;

Elaborati:

Tav.	Elab.	OGGETTO
1	1	Individuazione su base Catastale come da Atto Commissariale n° 217 del 03/11/2005
2	1	Variante Speciale adottata su base Aereofotogrammetrica
3	1	Localizzazione dei nuclei sorti spontaneamente su base cartografica relativa alla graficizzazione del vigente P.R.G. di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n°88 del 29/07/2005 oggetto di Variante
4	1	Localizzazione dei nuclei oggetto di Variante Speciale di cui alla Deliberazione Commissariale n°217 del 03/11/2005 su base cartografica con la graficizzazione del vigente P.R.G. di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n°88 del 29/07/2005
5	1	Osservazioni accolte e parzialmente accolte riferite ai nuclei sorti spontaneamente non in contrasto al P.R.G. vigente come da Deliberazione Commissariale n°227 del 11/05/2006
5	2	Zonizzazione di dettaglio su base aereofot. del nucleo Costa Caselle e Prato della Corte non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	3	Zonizzazione di dettaglio su base aereofot. del nucleo Montecrescenzi non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte



5	4	Zonizzazione di dettaglio su base aereofot. del nucleo Spinabella non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	5	Zonizzazione di dettaglio su base aereofot. del nucleo Colle Picchione Due Santi I – II non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	6	Zonizzazione di dettaglio su base aereofot. del nucleo Divino Amore e Castagnole I – II non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	7	Zonizzazione di dettaglio su base aereofot. del nucleo Valle dei Preti non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	2 a	Zonizzazione di dettaglio del nucleo Costa Caselle e Prato della Corte non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	3 a	Zonizzazione di dettaglio del nucleo Montecrescenzo non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	4 a	Zonizzazione di dettaglio del nucleo Spinabella non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	5 a	Zonizzazione di dettaglio del nucleo Colle Picchione Due Santi I - II non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	6 a	Zonizzazione di dettaglio del nucleo Divino Amore e Castagnole I - II non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
5	7 a	Zonizzazione di dettaglio del nucleo Valle dei Preti non in contrasto con il P.R.G. vigente Osservazioni accolte e parzialmente accolte
	6/1	Controdeduzioni alle Osservazioni
	6/2	Controdeduzioni alle Osservazioni
	6/3	Controdeduzioni alle Osservazioni
	7	Controdeduzioni alle Osservazioni (dei nuclei non in contrasto con il P.R.G.)
	8	Relazione aggiuntiva

Successivamente a tale invio, tuttavia, a seguito di ulteriori approfondimenti in ordine al procedimento amministrativo di approvazione di strumenti urbanistici adottati, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto, di concerto con gli uffici regionali, di dover



sottoporre all'approvazione non un provvedimento parziale rispetto a quello adottato ma l'interna Variante come adottata con le modifiche relative alle proposte di accoglimento delle Osservazioni presentate mantenendo, peraltro, le destinazioni di cui alla Variante Generale e fermi restando i perimetri a suo tempo approvati.

A tale fine, l'Amministrazione, con la Deliberazione del Consiglio Comunale n°61 del 13/07/2007, ha revocato la Delibera commissariale n°227 dell' 11/05/2006 recante la revoca parziale della Delibera 13/2000 di adozione della Variante Speciale con lo stralcio di quei nuclei interessati da difforme previsione della Variante Generale ripristinando così, pur mantenendo dette difformi previsioni, l'unitarietà territoriale dell'originario progetto urbanistico di recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti.

Tuttavia, alcuni proprietari di terreni già inclusi nella Variante Speciale adottata la cui destinazione è stata modificata dalla Variante Generale, hanno proposto al Comune istanze per ottenere il ripristino delle originarie previsioni di recupero urbanistico.

Altri proprietari, sempre con riferimento alle determinazioni comunali di cui alla menzionata delibera 61/2007, hanno chiesto il riesame di Osservazioni in precedenza presentate e poi controdedotte nel senso del loro non accoglimento come da Deliberazione commissariale n°266 del 25/05/2006.

Le relative istanze sono state presentate per una valutazione tecnico-urbanistica alla luce della situazione generale sopravvenuta con l'approvazione della Variante Generale.

Le stesse richieste hanno riguardato, in genere, aree di modesta superficie del tutto irrilevante sull'assetto urbanistico del P.R.G. vigente e tali, peraltro, da consentire il superamento di soluzioni di continuità che l'inserimento delle sopravvenute destinazioni determinerebbe sulla funzionalità dell'adottato articolato zonizzativo dei nuclei interessati.

Quest'ultima esigenza ha indotto anche l'Ufficio Tecnico Comunale a proporre il ripristino o l'adeguamento a situazioni ormai definite della continuità di alcuni tratti stradali previsti dalla Variante Speciale adottata.

Per tali motivi e tenendo conto delle pregresse vicende che hanno determinato la descritta situazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di formulare



proposte di controdeduzioni anche in merito alle 36 nuove Osservazioni da sottoporre alle decisioni generali della Regione per l'introduzione d'ufficio, in sede di approvazione della Variante Speciale, delle correlate modifiche ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42.

Le controdeduzioni, pertanto, hanno riguardato le 377 Osservazioni complessivamente presentate con le proposte comunali sulla base delle motivazioni di cui alle relative Deliberazioni.

E) L'integrazione di atti ed elaborati già presentati alla Regione

Per una corretta lettura della complessa situazione urbanistica determinata dalla Variante Generale sopravvenuta all'adozione della Variante Speciale senza tener conto delle relative previsioni, il Comune ha ritenuto di predisporre elaborati integrativi di quelli già presentati con la menzionata nota n°54467 del 28/11/2006 approvati con Deliberazione Consiliare n°17 del 15/05/2008.

I nuovi elaborati trasmessi alla Regione con la nota n°35192 del 29/07/2008 sono i seguenti:

Atti:

1. n°5 copie conformi della Deliberazione di Commissario Straordinario n°266 del 25/05/2006 avente per oggetto: "Controdeduzione alle Osservazioni presentate avverso la Delibera C.C. n°13 del 18/02/2000 avente per oggetto: "Variante Speciale ex art. 4 e 9 Legge Regionale n°28 del 02/05/1980, ex art. 29 Legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni e integrazioni";
2. n°5 copie conformi della Deliberazione di C.C. n°17 del 15/05/2008 avente per oggetto: "Modifiche ed integrazioni alla Delibera del C.S. n°266 del 25/05/2006 relative alle controdeduzioni alle Osservazioni presentate alla Deliberazione del C.C. n°13 del 18/02/2000, di adozione della Variante Speciale ex art. 4 e 9 Legge Regionale n°28 del 02/05/1980, ex art. 29



Legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni”,
relativamente ai nuclei interessati dalla sovrapposizione tra le previsioni
stabilite nel vigente P.R.G. e quelle fissate nella Variante Speciale;

3. n°1 in originale, attestante gli estremi della deliberazione nonché
l'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, e n°4 in copia conforme degli
elaborati allegati alla deliberazione C.C. n°17 del 15/05/2008;
4. n°197+36 Osservazioni, in originale, pervenute relativamente ai nuclei
interessati dalla sovrapposizione tra le previsioni stabilite nel vigente
P.R.G. e quelle fissate nella Variante Speciale: Nucleo Quarto S. Antonio
– Costa Rotonda, Nucleo Palaverta – Mazzamagna, Nucleo Castelluzza –
Fontana Sala – S. Spirito;
5. n°5 copie conformi delle controdeduzioni alle Osservazioni di cui alla
Deliberazione di C.S. n°266 del 25/05/2006.

Elaborati:

- TAV. 1a – Elaborato 1 – SCALA 1:5000
Individuazione Osservazioni su base catastale;
- TAV. 5 – Elaborato 2a – SCALA 1:5000
Osservazioni accolte e parzialmente accolte riferite ai nuclei sorti
Spontaneamente;
- TAV. 5 – Elaborato 8a – SCALA 1:2000
Zonizzazione di dettaglio su base Catastale. Localizzazione destinazioni
della Variante Speciale e della Variante Generale (da mantenere come da
P.R.G. vigente);
- TAV. 5 – Elaborato 8b – SCALA 1:2000
Zonizzazione di dettaglio su base Catastale come da destinazione della
Variante di recupero conseguente alle Osservazioni accolte, perimetrazione
delle destinazioni della Variante Generale da uniformare;



- TAV. 5 – Elaborato 8c – SCALA 1:2000
Rappresentazione su base Aerofotogrammetrica dei perimetri delle aree incluse dalla previsione della Variante Speciale dal relativo dimensionamento/destinazioni della Variante Generale mantenuta all'interno del nucleo;
- TAV. 5 – Elaborato 8d – SCALA 1:2000
Rappresentazione su base Aerofotogrammetrica della destinazione della Variante Speciale inerente all'interno dei nuclei;
- TAV. 5 – Elaborato 9a – SCALA 1:2000
Zonizzazione di dettaglio su base Catastale. Localizzazione destinazioni della Variante Speciale e della Variante Generale (da mantenere come da P.R.G. vigente);
- TAV. 5 – Elaborato 9b – SCALA 1:2000
Zonizzazione di dettaglio su base Catastale come da destinazione della Variante di recupero conseguente alle Osservazioni accolte, perimetrazione delle destinazioni della Variante Generale da uniformare;
- TAV. 5 – Elaborato 9c – SCALA 1:2000
Rappresentazione su base Aerofotogrammetrica dei perimetri delle aree incluse dalla previsione della Variante Speciale dal relativo dimensionamento/destinazioni della Variante Generale mantenuta all'interno del nucleo;
- TAV. 5 – Elaborato 9d – SCALA 1:2000
Rappresentazione su base Aerofotogrammetrica della destinazione della Variante Speciale inerente all'interno dei nuclei;



- TAV. 5 – Elaborato 10a – SCALA 1:2000
Zonizzazione di dettaglio su base Catastale. Localizzazione destinazioni della Variante Speciale e della Variante Generale (da mantenere come da P.R.G. vigente);
- TAV. 5 – Elaborato 10b – SCALA 1:2000
Zonizzazione di dettaglio su base Catastale come da destinazione della Variante di recupero conseguente alle Osservazioni accolte, perimetrazione delle destinazioni della Variante Generale da uniformare;
- TAV. 5 – Elaborato 10c – SCALA 1:2000
Rappresentazione su base Aerofotogrammetrica dei perimetri delle aree incluse dalla previsione della Variante Speciale dal relativo dimensionamento/destinazioni della Variante Generale mantenuta all'interno del nucleo;
- Relazione Tecnica – Elaborato 8a –
Modifica e integrazione della relazione in data 24/05/2006 recante “Proposta di controdeduzioni in merito alle Osservazioni presentate avverso la Variante Speciale ex L.R. 28/80 e art. 29 L. 47/85;
- Elaborato 7a –
Controdeduzioni alle Osservazioni aggiuntive;

F) Tabelle riassuntive

1. In relazione alle descritte vicende procedurali ed alle modifiche correlate alla sovrapposizione, in alcuni casi, di previsione della sopravvenuta Variante Generale approvata nonché alle proposte di accoglimento di osservazioni presentate nelle varie fasi dello stesso procedimento, il quadro complessivo degli abitanti insediati e insediabili in ciascuno dei raggruppamenti di nuclei oggetto della Variante Speciale in esame viene riassunto nella seguente tabella:



Nuclei	Superficie (Ha)	Abitanti insediati (n°)	Abitanti Insediabili (n°)	Abitanti complessivi (n°)	Densità Territoriale (ab/Ha)
Nucleo n°1 Boscare-Palaverta- Mazzamagna	35,80	1767	360	2127	59,40
Nucleo n°2 Valle dei Preti- Castelluzza S. Spirito-Fontana Sala	23,00	863	126	989	43,00
Nucleo n°3 Vicolo del Divino Amore Castagnale I- Castagnale II	26,75	661	133	794	29,70
Nucleo n°4 Colle Picchione-Due Santi I Due Santi II	16,45	433	38	471	28,60
Nucleo n°5 Spinabella	22,50	435	124	559	24,80
Nucleo n°6 Quarto S. Antonio- Costa Rotonda	22,00	743	64	807	36,70
Nucleo n°7 Montecrescenzo	40,35	1203	80	1286	31,90
Nucleo n°8	10,55	551	40	591	56,00



Costa Casella-Prato della Corte					
TOTALI	197,40	6659	965	7624	

2. Dai dati suindicati si evince che, a seguito delle suddette modifiche, il totale degli abitanti insediati e insediabili risulta di poco inferiore a quello risultante dalle previsioni della Variante Speciale adottata (7620 anziché 7614), nei quali sono ricompresi 965 abitanti insediabili nelle nuove costruzioni da realizzare. Poiché gli abitanti esistenti e quelli insediabili in base alle previsioni della Variante Generale mantenute all'interno dei nuclei sono ritenuti compresi nel dimensionamento del P.R.G. attualmente vigente, l'incremento abitativo di 965 unità di cui alla Variante Speciale viene ritenuto pari a circa il 2% della previsione residenziale dello stesso P.R.G. indicata in circa 49.000 abitanti.

Per quanto riguarda il rispetto delle condizioni fissate dal art.1 comma 2 della L.R. n.7 del 13/05/2004 le stesse sono ampiamente rispettate.

In particolare l'indice di utilizzazione territoriale nei comprensori individuati soggetti a progettazione edilizia unitaria, ai fini della verifica effettuata varia da un massimo di 0.19 mq /mq per il comprensorio denominato P3 di Palaverta a 0.10 mq/mq per il comprensorio denominato Q7 di Quarto Sant'Antonio.

3. Altra tabella viene proposta per rappresentare la definitiva dotazione pro-capite di spazi pubblici per ciascun raggruppamento atteso che le previsioni della Variante Generale mantenute nella Variante Speciale hanno impegnato anche parte delle aree già destinate a standard urbanistici.

Le dotazioni risultano così quantificate tra parentesi le dotazioni di cui alla Variante adottata:



Standard Urbanistici

Nuclei	Sup. Standard Mq.	Ab. insediati e insediabili (n°)	Dotazione <i>pro-capite</i> (Mq/ab)
Nucleo n°1 Boscare - Palaverta - Mazzamagna	40.200 (54.900)	2127 (2317)	18,90 (23,69)
Nucleo n°2 Valle dei Preti - Castelluzza S. Spirito - Fontana Sala	24.930 (36.000)	989 (1022)	25,20 (35,22)
Nucleo n°3 Vicolo del Divino Amore Castagnale I - Castagnale II	19.923 (19.600)	794 (775)	25,10 (25,29)
Nucleo n°4 Colle Picchione - Due Santi I Due Santi II	(9.700)	471 (471)	20,59 (20,59)
Nucleo n°5 Spinabella	27.670 (28500)	559 (559)	49,50 (50,98)
Nucleo n°6 Quarto S. Antonio - Costa Rotonda	29.822 (45.190)	806 (901)	37,00 (50,16)
Nucleo n°7 Montecrescenzo	27.649 (30.810)	1286 (1280)	21,50 (24,07)
Nucleo n°8 Costa Casella - Prato della Corte	27.186 27.300	591 (589)	46,00 (46,35)

Dai dati riportati risulta una dotazione ancora superiore alla misura minima di cui al D.M. 1444/68, idonea a compensare sia la sottrazione di spazi pubblici operata dall'abusivismo edilizio in riferimento al previgente P.R.G. e sia la carenza risultante nelle zone B soggette ad attuazione diretta secondo le norme della vigente Variante Generale approvata.



G) Considerazioni

A.1 L'iter amministrativo di competenza comunale

Dall'intera documentazione presentata dall'Amministrazione Comunale si evince che, come affermato nella relazione tecnica finale (Elab. 8A), il complesso iter procedimentale in precedenza descritto non ha comportato variazioni essenziali alla Variante Adottata. Le modifiche, infatti, risultano in parte correlate a previsioni della Variante Generale approvata sopravvenuta all'adozione della Variante Speciale adottata e mantenute all'interno dei nuclei senza modificarne il perimetro.

Altre modifiche sono conseguenti a proposte di accoglimento di Osservazioni presentate anche in relazione alle varie determinazioni comunali che hanno caratterizzato l'iter amministrativo della Variante in esame, modifiche che sono soggette alle decisioni regionali per la loro introduzione d'ufficio in sede di approvazione ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42.

Si ritiene, pertanto, di concordare in ordine alla regolarità amministrativa dei provvedimenti adottati dall'Amministrazione Comunale per la conclusione del procedimento di propria competenza successivo all'adozione della Variante Speciale.

B Le Previsioni della Variante Speciale proposta per la approvazione

Le previsioni della Variante Speciale finalizzate al recupero dei nuclei spontaneamente sorti sono state dedotte dallo stato di fatto rilevato al loro interno che comprende aree già impegnate da costruzioni esistenti (abusive e legittimamente realizzate) ed aree libere destinate in prevalenza a spazi pubblici ed in parte all'edificazione private ovvero mista (Pubblica e privata) ove consentito dalla loro estensione.

B.1 La destinazione residenziale

La destinazione residenziale corrisponde alla zona Bs in considerazione della classificazione dei nuclei edilizi spontanei nella zona territoriale omogenea B di cui al



D.M. 1444/68 ai sensi dell'art. 12 della L.R. 28/80. Tale zona è articolata nelle seguenti sottozone:

- Sottozona Bs1- satura, nella quale sono consentiti soltanto interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Sottozona Bs2 - completamento, nella quale non sono consentite nuove costruzioni ma soltanto il completamento dell'esistente ai fini della sua riqualificazione di tipo edilizio con l'applicazione dell'indice fondiario proprio del nucleo fino ad un massimo di 700mc compreso il volume preesistente;
- Sottozona Bs3 - destinata a nuova edificazione ed attribuita ad aree di limitata superficie intercluse tra fabbricati esistenti e strade per cui non sono idonee per una loro utilizzazione pubblica;
- Comprensori soggetti a progettazione edilizia unitaria individuati con apposito perimetro nelle tavole di zonizzazione dei singoli nuclei. All'interno di tali perimetri sono prescrittivamente localizzate aree edificabili e spazi pubblici da cedere a titolo gratuito al Comune incrementando l'indice fondiario delle aree private del 50%;

Il calcolo degli abitanti in funzione della cubatura residenziale è stato effettuato sulla base di un volume pro-capite di 135 mc/ab.

Tale parametro viene motivato nella relazione tecnica con il fatto che dal raffronto dei dati censuari rilevati nei censimenti del 1991 e del 1981 è risultato nel decennio un incremento di stanze in ambito comunale che ha riguardato nella misura del 23,7% le abitazioni di 4,5 e 6 stanze per lo più realizzate abusivamente, con indice di affollamento di 1,53 st/ab.

È derivato da ciò la necessità di rapportare il volume di tali abitazioni agli abitanti in esse residenti accertati a campione, deducendo da tale rapporto il parametro pro-capite su indicato.

Lo stesso parametro è stato adottato, per omogeneità, anche per il calcolo degli abitanti insediabili nelle nuove costruzioni tenendo conto del disposto dell'art. 6 lett. D

della L.R.28/80 che consente, nelle Varianti Speciali del recupero urbanistico dei nuclei spontaneamente sorti, di derogare dagli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria sono stati determinati per ciascun gruppo di nuclei rappresentando la cubatura esistente alla corrispondente superficie impegnata.

Dal relativo calcolo sono risultati indici variabili da un massimo di 1 mc/mq per i nuclei n° 1 (Boscare - Palaverta - Mazzamagna) e n° 8 (Costa Caselle - Prato della Corte) dove più consistente era il costruito, ad un minimo di 0,40 mc/mq per il nucleo n° 5 (Spinabella), con valori intermedi per gli altri nuclei.

B.2 Considerazioni in ordine alle previsioni residenziali

Sulla base dei dati su indicati la Variante prevede complessivamente un incremento volumetrico di mc 130.286 rispetto ai mc 898.965 esistenti cui corrispondono, rispettivamente, 965 e 6.659 abitanti.

Tale incremento appare sostanzialmente compatibile con le finalità di recupero dei nuclei e urbanisticamente assimilabile e tale da non compromettere il dimensionamento generale del P.R.G. vigente nel quale è ricompresa gran parte degli abitanti esistenti.

Va, peraltro, considerato che detto incremento abitativo risulta notevolmente inferiore al recupero degli abitanti (circa 3.000) che, escluse dalla Variante Generale approvata per lo stralcio di alcune delle sue previsioni ritenute non ammissibili, potevano essere recuperati con la Variante Speciale come consentito da specifica indicazione contenuta nel Voto del Comitato Regionale del Territorio n°44/1 del 13/11/2003 recante il parere in merito a detta Variante Generale.

B.3 Le destinazioni non residenziali

Tali destinazioni riguardano utilizzazioni in atto per attività produttive, servizi e verde privato per lo più realizzate senza titolo che vengono mantenute con la sola possibilità di un adeguamento dell'esistente per comprovate esigenze tecnologiche e funzionali attraverso contenuti incrementi delle preesistenti volumetrie.

Si dà atto che non sono previste nuove destinazioni non residenziali.



B.4 Verifiche degli standard urbanistici

Come indicato nella tabella del precedente paragrafo F.2 la dotazione di spazi pubblici per gli insediamenti residenziali (verde, servizi e parcheggi pubblici) supera, in tutti i nuclei oggetto della Variante non solo la misura minima (9 mq/ab) prescritta per le zone territoriali omogenee B di cui al D.M. 1444/68, ma anche la misura pro-capite di 18 mq/ab stabilita per le altre zone territoriali omogenee dello stesso Decreto.

B.5 Verifica della compatibilità paesistica

Tutta la parte del territorio di Marino ad Est della via Appia e della Statale Nettunense è vincolata ai sensi della ex Legge 1497/39 (ora Decreto Legislativo 42/2004) come da D.M. 29/04/1955 che individua il perimetro del Parco dell'Appia Antica e da D.M.M. 21/12/1953 e 29/08/1959 che delimitano la zona a ridosso delle pendici dei Colli Albani ed è quindi soggetta alla disciplina di tutela dettata dal P.T.P. n°9 "Castelli Romani" approvato con L.R. 24/98.

Nella parte del territorio vincolato ricadono i seguenti nuclei edilizi interessati dalle classificazioni di tutela affianco di ciascuno indicati:

Nucleo n° 2	Valle dei Preti – Castelluccia – Fontana Sala limitatamente e parte del nucleo di Santo Spirito (Zona MA 4 e appendice Ovest in MA 7)
Nucleo n° 3	Vicolo del Divino Amore (Zona MA 2) Castagnole I e Castagnole II (entrambi in Zona MA 6/7 e MA7/1)
Nucleo n° 4	Colle Picchione (Zona MA 4) Due Santi I e Due Santi II (entrambi in Zona MA7/1)
Nucleo n° 5	Spinabella (Zona MA 7/1)
Nucleo n° 6	Quarto Sant'Antonio – Coste Rotonde limitatamente al nucleo Coste Rotonde (Zona MA6/2 e MA6/7)
Nucleo n° 7	Montecrescenzo (Zona MA 7/1)
Nucleo n° 8	Costa Caselle (Zona MA 6/6) Prato della Corte (Zona MA 6/6)



Per quanto riguarda le previsioni di tutela paesaggistica, le norme tecniche di attuazione del P.T.P. n°9 di cui al testo coordinato approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale n°4480 del 30 luglio 1999 stabiliscono, per ciascuna delle zone indicate:

- Zona 2 – aree edificate e di completamento

Secondo l'art. 6 delle norme tecniche citata la zona 2 *“comprende sostanzialmente la zona B di cui al D.M. 1444/68 e le loro integrazioni recenti per l'espansione della città. – su tali zone si applicano le norme di tutela previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti con le seguenti integrazioni: ”*

...omissis...

In merito alla descritta norma di tutela, l'Amministrazione Comunale ritiene che pur non citando espressamente l'applicabilità delle disposizioni di legge sul recupero dei nuclei edilizi spontanei precisa che la zona ricomprende la zona B di cui al D.M. 1444/68.

Tale precisazione, correlata alla classificazione quali zone omogenee B dei nuclei spontanei disposta dall'art. 12 della L.R. 28/80 ed all'obbligo imposto ai Comuni di provvedere all'adozione della Variante Speciale per il recupero urbanistico di detti nuclei, fa ritenere la Variante compatibile con la norma in questione.

L'assunto Comunale si ritiene possa essere condiviso nel senso di ritenere ammissibili le destinazioni urbanistiche attribuite alla Variante in zona 2.

Tenuto conto della classificazione a zona omogenea B dei territori compresi nei nuclei edilizi perimetrati e della effettiva e ormai definitiva loro compromissione ai fini della tutela paesaggistica.

- Zona 4 – zone agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale

Stampa circolare con testo illeggibile e data 2003.



La norma di tutela relativa a tali zone (art. 20 del testo normativo del P.T.P.) stabilisce che nella zona 4 *“valgono le norme di tutela stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni”* ...omissis...

Tra le prescrizioni si rileva, in particolare, per i fini di cui alla presente relazione istruttoria, *“il divieto di ogni attività comportante trasformazione dell’uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l’utilizzazione agricola”* che potrebbe rendere non compatibile le previsioni della Variante in tali zone sotto il profilo paesaggistico anche in relazione al disposto dell’art. 27 bis della L.R. 24/98.

A riguardo il Comune sostiene che il requisito della *“naturale vocazione per l’utilizzazione agricola”* non sussisteva già alla data di adozione del P.T.P. nelle zone con destinazione agricola all’interno dei nuclei edilizi poi perimetrati e, pertanto anche in considerazione dell’obbligo di legge di provvedere al loro recupero urbanistico, ritiene non applicabile la norma alla presente Variante.

La tesi Comunale appare condivisibile nel senso di ritenere ammissibili le destinazioni urbanistiche attribuite dalla Variante alle zone di tutela 4 in considerazione dello stato di compromissione degli 8 siti e del modesto quadro di tutela attribuito dal P.T.P. alle stesse zone.

- Zona 6 – zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, ordinato secondo una rete viaria definita

L’art. 22 delle norme tecniche del P.T.P. n°9 indica che queste zone *“valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla L.47/85 nel rispetto di quanto di seguito descritto per i territori che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zona agricola”*

...omissis...

Si richiama a riguardo il parere già in precedenza espresso dal Comitato Tecnico del Territorio con il citato Voto n° 44 del 13/11/2003 circa la compatibilità paesaggistica delle previsioni urbanistiche all’interno di



nuclei spontanei perimetrati previste dalla Variante Generale al P.R.G. di Marino per estendere tale compatibilità alle previsioni della presente Variante Speciale.

- Zona n°7 – zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità “non ordinato”

La zona di tutela n°7 è disciplinata dall'art. 23 delle norme tecniche del P.T.P. n°9 che precisa *“in tale zona valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla L.47/85 nel rispetto di quanto di seguito descritto per i territori che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zona agricola”*

...omissis...”

Vale per la zona 7 in questione il richiamo al precedente parere espresso con il Voto n°44 del 13/11/2003 operato anche per la zona 7, per affermare la compatibilità delle previsioni della Variante Speciale con le esigenze di tutela paesistica.

Va fatto presente che nessuno dei nuclei edilizi oggetto della Variante ricade all'interno del perimetro del Parco Suburbano dei Castelli Romani come definito dalla L.R. istitutiva 13/01/1984 n°2 né dal perimetro del Parco dell'Appia Antica istituito con la L.R.66/88 confermato con la L.R.29/97..

Alcuni vincoli archeologici puntuali rilevabili dalla cartografia del P.T.P. n°9 e riportati nelle tavole della Variante dovranno subordinare l'edificazione dei lotti di terreno in cui ricadono alle prescrizioni di cui a D. L.vo 42/2004.

In riferimento alla previsione di tutela al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale adottato (P.T.P.R.) unitamente e in conformità alle Osservazioni Comunali accolte, ai sensi dell'art. 23 comma 1 L.R. 24/98, approvate con D.C.R. n. 41 del 31/07/2007, negli elaborati ed allegati al P.T.P.R. i nuclei sopra richiamati sono stati individuati come “Paesaggi degli Insediamenti Urbani” che ha consentito ai fini istruttori, la verifica della compatibilità paesistica per le zone vincolate.



Tali ambiti sono perimetrati dal presente P.T.P.R. come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co. 7, e 31 quinquies della l.r. 24/98.

La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Le relative norme (art. 27) definiscono i componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica, la disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela nonché le norme regolamentari che consentono in particolare il recupero anche sotto gli aspetti ambientali ormai compromessi dei nuclei sopra richiamati.

B.6 Usi Civici

Con la nota n°5172 di prot. del 28/09/2001, l'Assessorato all'Agricoltura – Dipartimento Agricolo Sviluppo Rurale ha espresso il proprio parere in merito alla Variante Generale al P.R.G. di Marino ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/86.

Da tale parere è emerso che *“dalle risultanze dell'analisi del territorio redatte dal Perito Demaniale Geom. Pietro Barletta ed approvate dal Comune di Marino con Deliberazione Consigliare n°33 del 29/09/2001 è emerso che, i terreni avente destinazione di P.R.G. a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica commerciale, artigianale o per servizi risultano di natura privata liberi da Diritti Civici”*.

Tale accertamento è stato recepito con apposita attestazione del Dirigente dell'area Urbanistica del Comune di Marino. Con lo stesso parere tuttavia, è stato ritenuto di prescrivere stante l'assenza di un provvedimento definitivo di chiusura delle operazioni demaniali, l'inserimento nel testo normativo di P.R.G. un articolo dal titolo *“Aree di demanio e private gravate da Usi Civici”* del quale è stato indicato il relativo articolato.



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

Poiché la norma prescritta è di carattere generale nel senso che riguarda il territorio Comunale, si ritiene che nelle norme della Variante Speciale sia sufficiente un riferimento alla specifica norma di P.R.G..

Pertanto nel testo normativo della Variante va inserito l'articolato così formulato:

Aree di demanio e privato gravate da Usi Civici:

Qualora dal provvedimento definitivo di chiusura delle operazioni demaniali svolte a cura della Regione Lazio dovessero risultare aree gravate da Diritti Civici, l'edificazione dovrà osservare le specifiche norme di P.R.G. introdotte in sede di Variante Generale.

B.7 Parere geologico e vegetazionale

Con la nota prot. n°81829 del 04/05/2009 il Dipartimento del Territorio Direzione Regionale all'Ambiente e Cooperazione dei Popoli ha espresso il proprio parere favorevole in merito alla Variante Speciale rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L.64/74) e della Deliberazione della Giunta Regionale 2649/99 che di seguito integralmente si riporta

"VISTA la nota n. 51769 del 10 novembre 2008, con la quale il Comune di Marino trasmette gli elaborati della variante in oggetto necessari all'istruttoria per l'emissione del parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n° 2649/99;

VISTA la Legge Regionale n° 6 del 18 febbraio 2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 734 del 28/09/2007 con la quale è stato conferito al Dott. Raniero De Filippis l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 801 del 26/10/2007 con la quale è stato conferito all'arch. Giovanna Bargagna l'incarico di direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli;

VISTA Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996

VISTA la Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 2649 del 18.05.1999;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 385 del 15.02.2000;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 655 del 8.5.2001;

VISTO il D.P.R. 380 del 6.6.2001;



- VISTA l'Ordinanza del P.C.M. BL 3274 del 20.03.2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione del territorio nazionale e di nominative tecniche" e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTA Deliberazione di Giunta Regionale n. 766 del 1 agosto 2003 "Riclassificazione sismica del territorio della Regione Lazio in applicazione dell' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003. Prime disposizioni";
- VISTO il D.M. Infrastrutture 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni;
- VISTI i contenuti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto dall' Autorità di bacino del Fiume Tevere;
- PRESO ATTO della documentazione allegata alla richiesta;
- VISTA la nota n. 12748 del 19 marzo 2009 con la quale il Dirigente dell'area V - Pianificazione urbana, ing. Stefano Petrini, dichiara Che i collettori principali riguardanti lo smaltimento delle acque relative alle aree interessate dal Progetto di Variante Speciale in gran parte sono realizzati, in parte sono in corso di realizzazione, in parte sono ricompresi nel Piano triennale delle opere pubbliche del Comune di Marino;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, sulla Variante speciale per il recupero del Nuclei Spontaneamente sorti, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

tutte le scarpate impostate su litotipi di origine vulcanica a comportamento litoide, con Particolare riferimento al "Peperino", devono essere oggetto di una fascia di rispetto di ampiezza a partire dal piede verso valle, pari al doppio dell'altezza della scarpata, e a partire dall'orlo superiore verso monte, pari all'altezza della scarpata, Nell'ambito di tale fascia di rispetto dovranno essere effettuate approfondite indagini sulla stabilità dell'ammasso litoide, redatte e sottoscritte da geologo iscritto all'albo professionale. Qualsiasi infrastrutturazione o edificazione deve essere preceduta dall'esecuzione di tali indagini. Per quanto riguarda le preesistenze insediative nell'ambito di tale fascia di rispetto, qualora suddette indagini evidenzino precarie condizioni di stabilità dell'ammasso litoide, dovranno essere attivate tutte le necessarie procedure di Protezione Civile al fine della salvaguardia della pubblica incolumità.

per quanto riguarda i nuclei "Due Santi II, "Spinabella" "Castagnole II" "Montecrescenzo" (vedi allegati) deve essere garantito il drenaggio delle acque meteoriche all'interno del nucleo perimetrato, provenienti dall'impluvio a monte. Le acque superficiali incanalate devono essere recapitate al corpo ricettore più prossimo ripristinando la continuità idraulica con il reticolo superficiale;

Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni

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

punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;

le fondazioni delle opere dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso é ammesso di fondare su materiale di riporto;

dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque sia in fase di esecuzione dei lavori, sia successivamente al termine dei lavori stessi;

la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti;

il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;

nella stessa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possano compromettere la stabilità dell'ammasso;

tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996,

l'Ente attuatore del piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;

la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

Circ. Regione Lazio n. 3317 del 29.10.1980;

Circ. Regione Lazio n. 2950 del 11.9.1982;

Circ. Regione Lazio del 21.11.1982 n. 769

D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999.

Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2008 e successive modifiche e integrazioni;

D.G.R n. 766 del 01/08/2003;

D.M. Infrastrutture 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".



siano conservati, anche al fine di mantenere un valore di testimonianza, i rari esemplari arborei residuali appartenenti a specie autoctone della flora spontanea presenti all'interno dei nuclei in oggetto oppure presso il relativo confine;

sia prevista l'integrazione dei rimanenti alberi (verde di arredo e alberi da frutto) nel progetto definitivo, ove possibile;

durante l'allestimento del cantiere e la realizzazione delle opere siano evitati danneggiamenti alle parti epigee (colletto, fuso, chiome) ed all'apparato radicale di tutti gli alberi presenti destinati ad essere conservati, anche prevedendo e delimitando una adeguata zona di rispetto intorno agli stessi;

per quanto riguarda le parti da destinare a verde, siano rispettate le indicazioni proposte dal dott. Marco Cerboni nel capitolo 7.0 (interventi di mitigazione e recupero ambientale) della citata indagine vegetazionale, relative alle essenze adatte alla piantumazione sia di aree pubbliche che private, con la raccomandazione di utilizzare esclusivamente esemplari (alberi o arbusti) appartenenti al genotipo locale o comunque centro italico, provenienti da vivai certificati, adatte alle condizioni ecologiche locali; si ripropongono, di seguito, le menzionate indicazioni parzialmente modificate:

per i nuclei posti a valle, siano adoperate le seguenti specie: leccio Quercus ilex, sughera Quercus suber, olivo Olea europea, corbezzolo Arbutus unedo (sia evitato il pino domestico Pinus pinea) e la scelta sia tassativamente subordinata ad una attenta indagine delle condizioni locali edafiche, volta a verificare la effettiva sussistenza dei presupposti necessari ad un proficuo insediamento della pianta;

per i restanti nuclei (Capo d'acqua, Prato della Corte, Costa Caselle e MonteCrescenzo), siano adoperate le seguenti specie: roverella Quercus pubescens, cerro Quercus cerris, tiglio Tilia cordata, acero campestre Acer campestre, Acero d'ungheria Acer obtusatum, carpino bianco Carpinus betulus e la scelta sia tassativamente subordinata ad una attenta indagine delle condizioni locali edafiche volta a verificare la effettiva sussistenza dei presupposti ad un proficuo insediamento della pianta.

siano attuati a regola d'arte gli opportuni accorgimenti durante la fase propedeutica dell'impianto degli esemplari arborei ed arbustivi messi a dimora e, nella successiva fase di sviluppo, sia prestata adeguata cura agli stessi sino al raggiungimento di un ragionevole grado di autosufficienza;

nei casi in cui siano stati individuati spazi adeguati da destinare a verde arborato siano preferiti sestri d'impianto naturaliformi piuttosto che regolari;

sia preferito, nelle eventualità in cui si rendesse necessario attenuare pendenze, il ricorso ad adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, ove possibile, in luogo di opere murarie.

Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto interessi aree classificate come S.I.C., Z.P.S. Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime



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

vincolistico dovranno essere acquisite anche le necessarie autorizzazioni previste dalle norme di gestione delle aree stesse.

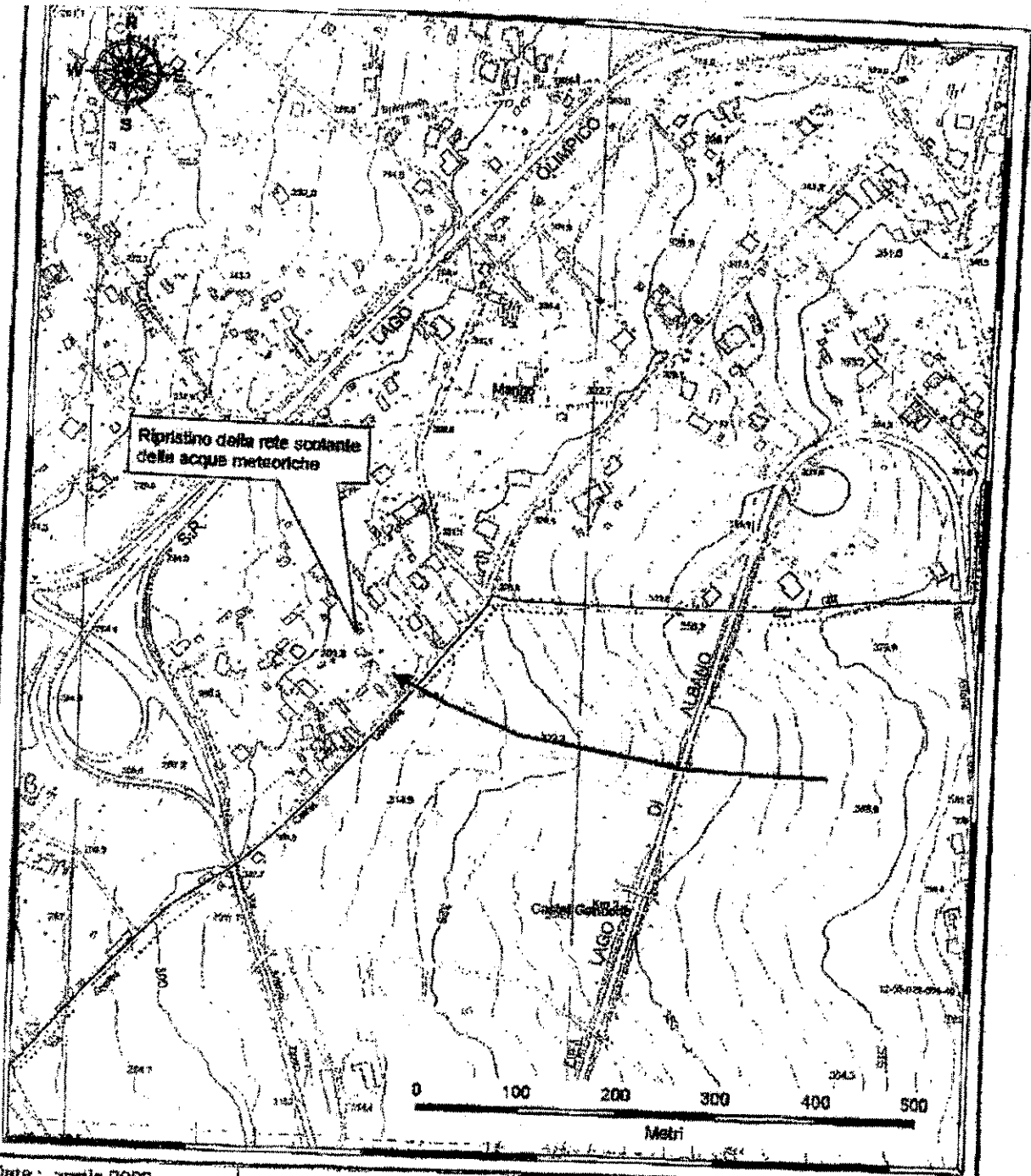
I siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) e le zone a Protezione Speciale i (Z.P.S.) non sono interessati da nuove edificazioni programmate dalla Variante Speciale.



**REGIONE
LAZIO**

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

SEGRETERIA REGIONALE
SECRETARIA



Data: aprile 2009

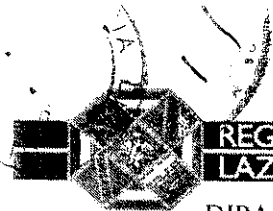
Regione Lazio



**DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE
E COOPERAZIONE TRA I POPOLI**
- Area Difesa del suolo -

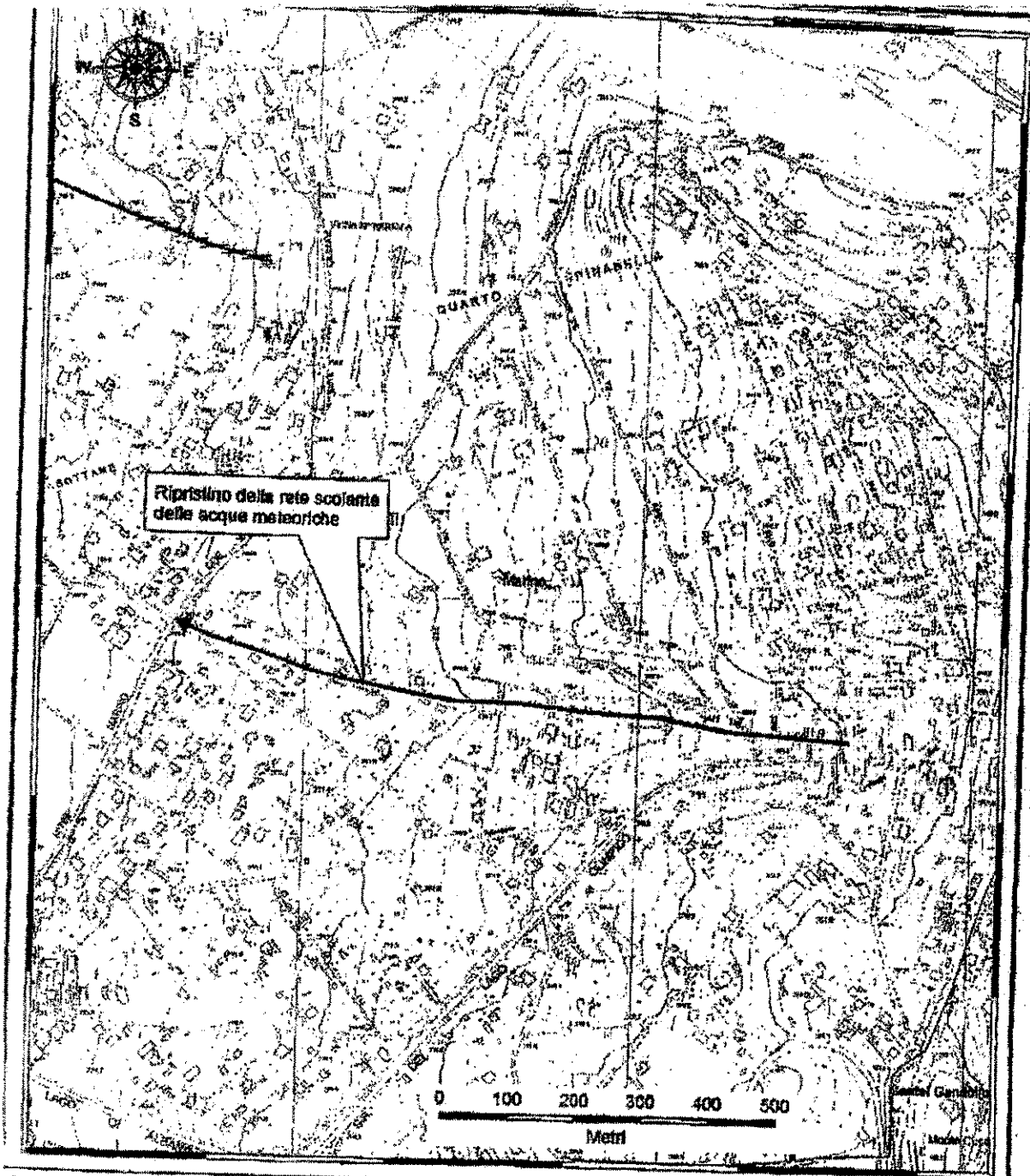
Comune di Marino
Variante speciale per il recupero dei Nuclei Spontaneamente sorti
Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L. 64/74)
e della D.G.R. n° 2649/99 - fascicolo 7072
Nucleo DUE SANTI II

Allegato 1



REGIONE
LAZIO

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



Data : aprile 2009

Regione Lazio



DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE
E COOPERAZIONE TRA I POPOLI
- Area Difesa del suolo -

Comune di Marino

Variante speciale per il recupero dei Nuclei Spontaneamente sorti
Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L. 64/74)
e della D.G.R. n° 2649/99 - fascicolo 7072
Nucleo SPINABELLA

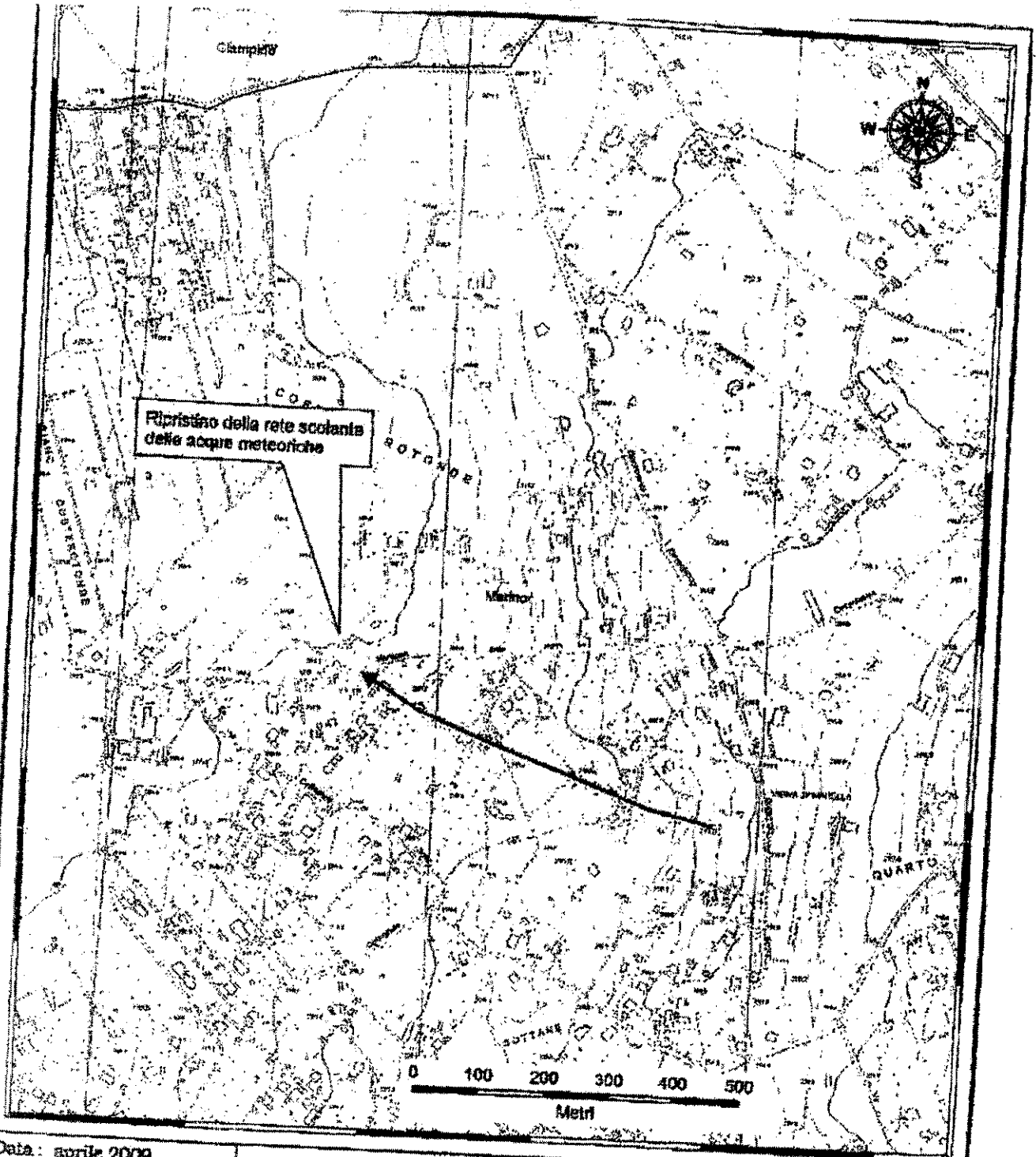
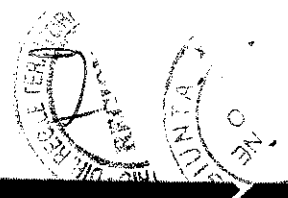
Allegato 2

2



**REGIONE
LAZIO**

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



Data: aprile 2009

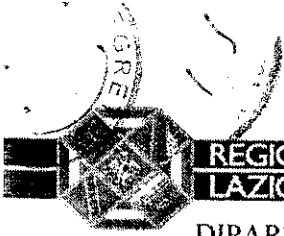
Regione Lazio



**DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE
E COOPERAZIONE TRA I POPOLI**
- Azioni Difese dal rischio -

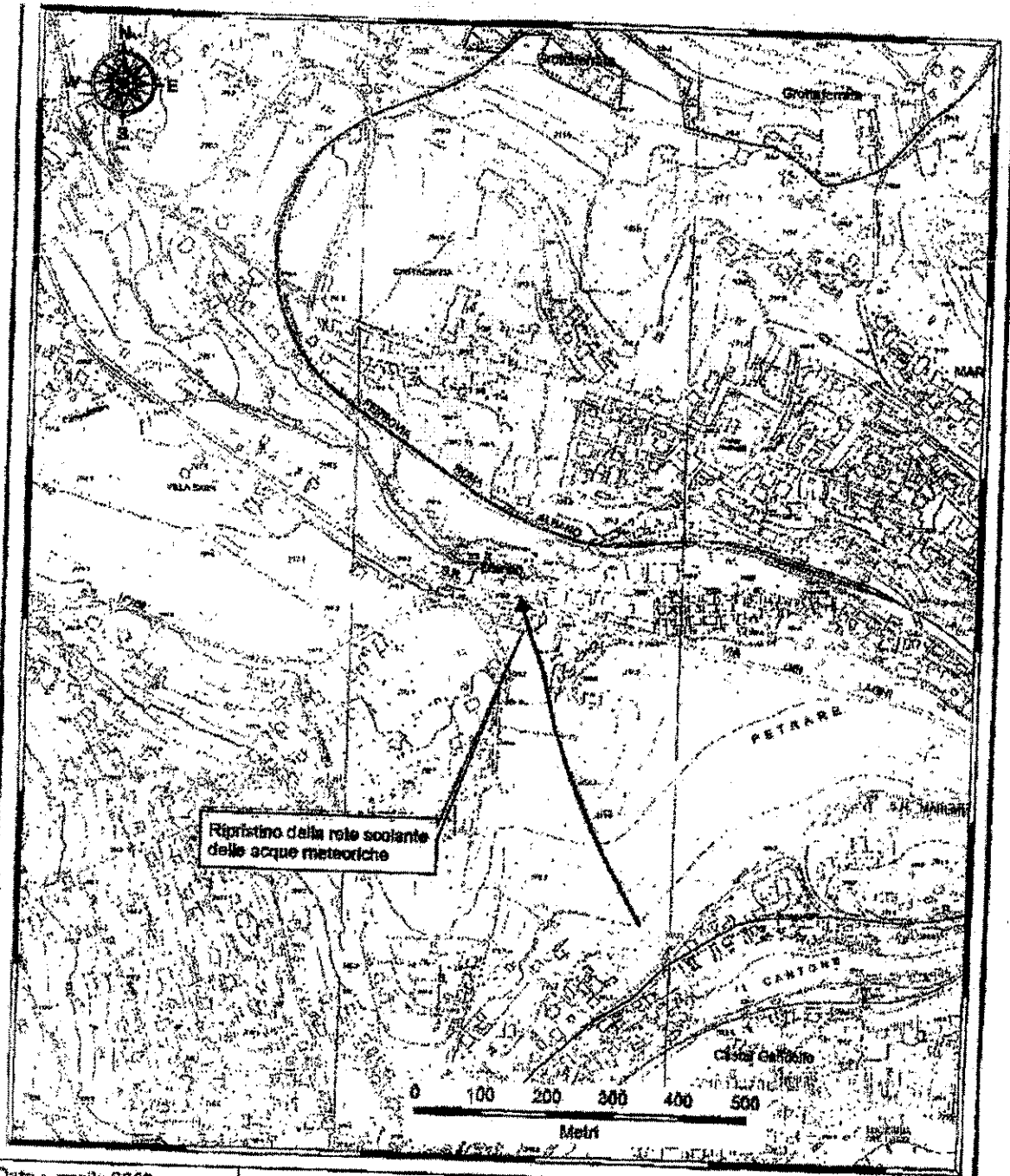
Comune di Marino
Variante speciale per il recupero dei Nuclei Spontaneamente sorti
Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L. 64/74)
e della D.G.R. n° 2649/99 - fascicolo 7072
Nucleo CASTAGNOLE II

Allegato 3



REGIONE LAZIO

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



Data: aprile 2009

Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE
E COOPERAZIONE TRA I POPOLI
- Asses Difesa del suolo -

Comune di Marino

Variante speciale per il recupero dei Nuclei Spontaneamente sorti
 Parere ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 356/2001 (ex art. 13 L. 64/74)
 e della D.G.R. n° 2649/99 - fascicolo 7072
 Nucleo MONTECRESCENZIO

Allegato 4



B.8 Vincoli diversi gravanti sulle aree impegnate dalla Variante Speciale

Come indicato nelle premesse, su alcuni territori oggetto delle previsioni di recupero urbanistico gravano anche i seguenti vincoli:

- Cono di volo dell'aeroporto di Ciampino, come deliberato con D.M. 30/07/1970 n°67 ai sensi della L. 4/02/1963 n°58
- Vincoli di rispetto stradale ai sensi del D. L.vo 30/04/1992 n°285 e successivi regolamenti di attuazione;
- Vincolo di rispetto ferroviario di cui al D.P.R. 11/07/1980 n°753 e successive modifiche;

La delimitazione dei vincoli suddetti è riportata con apposita simbologia sugli elaborati della Variante.

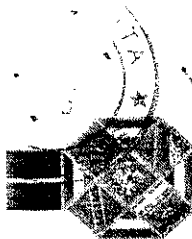
B.9 Osservazioni Comunali

A seguito della pubblicazione della Variante Speciale adottata con la Deliberazione Comunale n°13 del 18/02/2000 e successivamente come descritto nelle premesse, sono state presentate complessivamente n°382 osservazioni in merito alla quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con i seguenti atti:

- Deliberazione Commissariale n°266 del 25/05/2006;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n°17 del 15/05/2008;

Tutte le osservazioni risultano nel seguente elenco generale con riportate le proposte comunali in ordine al loro accoglimento (Totale o Parziale) ovvero alla reiezione:

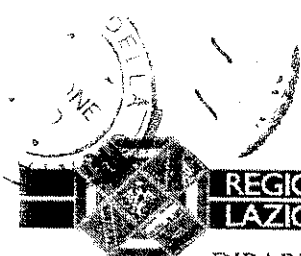
n° prog	richiedente	data	prot.	ubicazione	foglio	particella	esito controded.
1	Paoloni Fabio Massimo+1	16/03/2000	10319	loc.S.Spirito	46	481-521	Non Accolta
2	Zamponi Vittorio	21/03/2000	1442	----	18	600-601	Non Accolta
3	Costantini Roberto	30/03/2000	12190	----	31	786	Accolta
4	Nicolini Giuseppe	05/04/2000	12896	Via Q.S.Antonio	18	20	Non Luogo a Proc.
5	Catenacci	07/04/2000	13105	----	33	143	Non Luog



	Alberto						a Proc.
6	Monteleone Nicolino	17/04/2000	14162	Via G.XXII	39	12	Accolta
7	Monteleone Maria	17/04/2000	14163	Via G.XXII	39	298	Parz. Accolta
8	Panzeri Laura	17/04/2000	14164	Via G.XXII	39	298	Parz. Accolta
9	Panzeri Giovanni	17/04/2000	14165	Via G.XXII	39	298	Parz. Accolta
10	Zarotti Antonella	19/04/2000	14474	Via Spinabella	35	389	Accolta
11	Raparelli Maria Pia	21/04/2000	14881	Via dei Canneti	40	466 ex 316/c	Non Luogo a Proc.
12	Filipponi Osvaldo +6	27/04/2000	15221	----	32	775-777-780-	Non Accolta
13	Gea di Luigi Frezza sas	28/04/2000	15304	Valle del Bricocolo	33	203 sub 1 - 203 sub 2	Parz. Accolta
14	Paterna Ermanno	28/04/2000	15309	Via del Sassone	31	51-62-63-64	Non Accolta
15	Fiordalice Laura	28/04/2000	15310	Via del Sassone	31	51-62-63-64	Non Accolta
16	Guglielmi Egle	28/04/2000	15311	Via del Sassone	31	51-62-63-64	Non Accolta
17	Fiordalice Roberto	28/04/2000	15312	Via del Sassone	31	51-62-63-64	Non Accolta
18	Raffaele Basilio Luigi	02/05/2000	15338	Quarto S. Antonio	18	30	Non Accolta
19	Migliore Mario+3	04/05/2000	15851	Piani di Costa Rotonda	31	33-38-605-606-607	Non Accolta
20	Bernardini Maria	08/05/2000	16044	----	33	1113 ex 196b-1114	Non Luog a Proc.
21	D'Ottavi Clelia Elena+1	08/05/2000	16136	loc.Costa Rotonda	31	181-641-300	Parz. Accolta
22	De Santis Franca	09/05/2000	16225	loc.Castagnole	34	41-42-43-65-66-67-68-69-70-71-72-73	Non Accolta
23	Marcelli Liliana	10/05/2000	16570	Via Kennedy	30	337	Non Accolta
24	Fabrizi Giorgio	10/05/2000	16572	Via Kennedy	30	337	Non Accolta
25	Tolomeo Luigi	10/05/2000	2143	Quarto S. Antonio	18	674	Parz. Accolta
26	Zarli Mirella +3	10/05/2000	2144	Quarto S. Antonio	18	600	Parz. Accolta



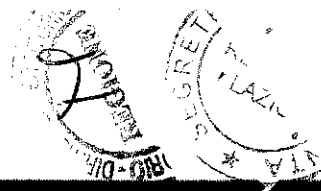
27	Gambone Milvia+1	10/05/2000	2145	Quarto S. Antonio	18	601	Parz. Accolta
28	Moretti Fausto Adamo	12/05/2000	16856	Via Vascarelle	23	97	Non Luogo a Proc.
29	Gasbarri Bettina	12/05/2000	2191	----	46	248-673	Accolta
30	Zara Attilio+1	12/05/2000	2192	Quarto S. Antonio	18	45	Parz. Accolta
31	Compagnone Franco	12/05/2000	2193	Palaverta	30	428	Accolta
32	Malaponti Vito	12/05/2000	2194	Palaverta	30	411	Accolta
33	Stillo Andrea	15/05/2000	16931	Via del Sassone III Trav.	31	568	Non Accolta
34	Ferrara Franco +1	15/05/2000	16932	Via del Sassone III Trav.	31	769	Non Accolta
35	Marcaurelio Palmerino+1	16/05/2000	17133	Via dei Pini	35	125-135-327	Non Accolta
36	Di Benigno Flavio	16/05/2000	17168	Via dei Glicini 1	35	124	Non Accolta
37	Di Fausto Elvira	16/05/2000	17221	Via dei Lombardi 6	42	482	Non Accolta
38	Eredi Onorati Onorina	16/05/2000	17256	loc. Castrucci	20	103-105	Non Accolta
39	Pieri Ernesto+1	16/05/2000	17294	Via delle Castagnole	34	303-477	Non Accolta
40	Manni Adriana	16/05/2000	17304	Via dei Canneti	40	251	Non Luogo a Proc.
41	Bertani Ivo+1	16/05/2000	17303	----	37	8-9-10-203-327-328	Non Accolta
42	Pujia Giuseppina+2	17/05/2000	17321	----	35	340-266p.	Accolta
43	Mellini Giovanni	17/05/2000	17341	Palaverta	30	384	Non Accolta
44	Buonomo Sonia	17/05/2000	2245	----	33	223-224	Non Luogo a Proc.
45	Romanini Piero+3	17/05/2000	2254	Piani di Costa Rotonda	31	146-150-160-161-162-163-164-149-147-138	Parz. Accolta
46	Brancozzi Dino	17/05/2000	2255	Quarto S. Antonio	18	448	Non Luogo a Proc.
47	Marletta Carla	18/05/2000	17466	Quarto S. Antonio	18	676	Non Accolta
48	Pucci Claudia	18/05/2000	17469	Via G. Pascoli	20	399-401	Non



REGIONE
LAZIO

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

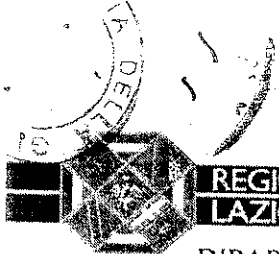
							Accolta
49	Pucci Alfredo	18/05/2000	17470	Via G.Pascoli	20	400-402	Non Accolta
50	Pucci Antonio	18/05/2000	17471	Via G.Pascoli	20	270	Non Accolta
51	Caccavale Francesco	18/05/2000	17484	loc.Castelluccia	46	533	Non Luogo a Proc.
52	Caccavale Roberto	18/05/2000	17485	loc.Castelluccia	46	532	Non Luogo a Proc.
53	Spuri Alberto+1	18/05/2000	17535	----	31	405-477	Parz. Accolta
54	Balzerani Giulio+1	18/05/2000	17542	loc.Collepicchione	42	970-1143	Non Accolta
55	Biasutto Giordano +1	18/05/2000	17543	Loc. Montescrenzo	36	149	Parz. Accolta
56	Giovannini Maria + 3	18/05/2000	17556	loc. Palaverta	30	314-67	Parz. Accolta
57	Madeddu Angelo	18/05/2000	17575	loc. Castagnole	32	820	Non Accolta
58	Bartolomucci Franco	18/05/2000	17577	loc. Mazzamagna	39	67p-643	Non Accolta
59	De Filippis Maurizio	18/05/2000	17620	loc. Prato della Corte	23	302	Non Accolta
60	Casagrande Lelli Anna Maria	18/05/2000	17621	loc. Quarto S.Antonio	18	273	Non Accolta
61	Morosi Adelaide	18/05/2000	2270	loc. Quarto S.Antonio	18	1783	Parz. Accolta
62	Marinelli domenico	18/05/2000	2272	loc. Palaverta	30	336	Non Accolta
63	Scarnecchia Angela	18/05/2000	2273	Loc.Quarto S.Antonio	18	593ex477b	Non Accolta
64	Quinti Giancarlo	18/05/2000	2296	Loc. Boscare	39	306-307	Parz. Accolta
65	Fortuna Roberto	18/05/2000	2312	Loc. Spinabella	35	173-174	Parz. Accolta
66	Marra Antonio	18/05/2000	2313	Loc. Frattocchie	31	448-449-450	Parz. Accolta
67	Bartolozzi Bruno	18/05/2000	17516	loc. Prato della Corte	23	413-327	Parz. Accolta
68	Trenta Paolo	18/05/2000	17681	Loc. Frattocchie	31	777-780-150p-347p-138p-791p	Parz. Accolta
69	Andreuzzi Enrico	18/05/2000	17700	Loc. Frattocchie	33	409	Non Accolta



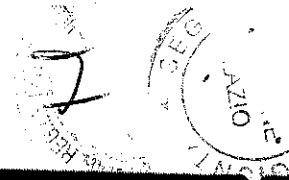
**REGIONE
LAZIO**

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

70	Zarotti Antonella +2	18/05/2000	17709	----	35	388-385-389p-387-386-389p	Accolta
71	Raparelli Armando	18/05/2000	17720	Loc.Quarto S.Antonio	18	699	Non Accolta
72	Giorgini Ermanno+1	19/05/2000	17721	Loc.Prato della Corte	23	333	Parz. Accolta
73	D'Onofrio Camillo Fernando	19/05/2000	17733	Via Madonna delle Rose	32	129	Non Accolta
74	Dell'Agli Luigi+1	19/05/2000	17749	Cava dei Selci	18	1271 ex 185 b	Parz. Accolta
75	Castrico Rosa	19/05/2000	17765	Via S.Spirito	46	411-410-40-138	Parz. Accolta
76	Ginevri Giorgio	19/05/2000	17766	Via dei Glicini	35	190-325-147-189-153-146-156	Non Accolta
77	Raparelli Ida	19/05/2000	17767	Cava dei Selci	18	184	Non Accolta
78	Guancioli Maria	19/05/2000	17778	Via Botticelli	23	301-736	Parz. Accolta
79	Caldarini Maria	19/05/2000	17796	Via Due Santi	35	94-97	Parz. Accolta
80	Grande Luciano+2	19/05/2000	17797	Via Sabin 24	36	53	Non Accolta
81	Mercuri Maurizio	19/05/2000	17798	Via Due Santi	35	96	Parz. Accolta
82	Mattarelli Elda	19/05/2000	17799	Via Due Santi	35	106	Parz. Accolta
83	Dell'Agli Luigi+1	19/05/2000	17877	Cava dei Selci	18	1270 ex 185 a	Parz. Accolta
84	Venditti marcello +1	19/05/2000	17773	Loc.Spinabella	35	418-417 ex 3979	Parz. Accolta
85	Marrocco Maria+2	19/05/2000	17762	Via L.Einaudi 21	29	61	Non Accolta
86	Gatti Giovanni	19/05/2000	17775	Via del Divino Amore	30	57	Non Accolta
87	Mercuri Fausto+1	19/05/2000	17777	Via G.Marconi 38	24	176-713	Non Accolta
88	Di Giovanni Francesca	19/05/2000	17779	Via Castagnole di sotto	32	58-103-365-98-363-97	Non Accolta
89	Tata Maria +1	19/05/2000	17782	Via del Sassone 114	31	19-518-517-67-	Accolta



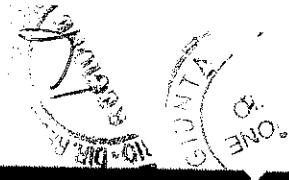
						516	
90	Fiacconi Luciano+1	19/05/2000	17783	Via del Sassone 79	31	697-732	Parz. Accolta
91	Ariemma Rossana+4	19/05/2000	17785	Via del Sassone 3	31	459-698-701	Parz. Accolta
92	Da Rio Enrico+3	19/05/2000	17787	Vicolo S.Spirito 3-5	46	271	Non Accolta
93	Di Persio Fabio	22/05/2000	17912	loc.Montecrescenzo	36	276-299-298-297	Non Accolta
94	Spuri Dario	22/05/2000	17913	V.Sassone n.88	31	656	Non Accolta
95	Lo Castro Giuseppe+1	22/05/2000	17928	Via dei Glicini 32	35	411 ex 181d	Parz. Accolta
96	Gagliardi Luigi	22/05/2000	17922	loc.Montecrescenzo	36	216-239	Non Accolta
97	Mercuri Giuseppe	22/05/2000	17923	loc.Castelluccia	46	269	Parz. Accolta
98	Mottola Pietro+1	22/05/2000	17929	Loc.Quarto S.Antonio	18	37 ex37a	Non Accolta
99	Giò Croce Enzo+1	22/05/2000	17930	Via del Sassone 3 [^] trav.	31	41-569-482	Non Accolta
100	Amato Luciano+1	22/05/2000	17931	loc.Palaverta	30	273	Non Accolta
101	Garra Caio	22/05/2000	17932	loc.S.Spirito	46	240/284	Non Accolta
102	Musci Riccardo	22/05/2000	17933	Vicolo S.Spirito 35/a	46	274	Non Accolta
103	Damiani Cosimo	22/05/2000	17947	Via G.Marconi 40	24	661-662-89	Parz. Accolta
104	Martella Vincenza+1	22/05/2000	17967	Vicolo del Divino Amore	33	785-414	Non Accolta
105	Chiodi Angelo+1	22/05/2000	17992	loc.Montecrescenzo	24	666 ex 114b	Non Accolta
106	Schiaffini Bruno	22/05/2000	17991	Loc.Prato della Corte	23	298	Accolta
107	Mangiafave Rosario	22/05/2000	17993	loc.Castagnole	32	819-824 ex 72d-257d	Non Accolta
108	Minna Umberto	22/05/2000	17994	loc.Costa Rotonda	32	141	Non Accolta
109	Neri Daniele	22/05/2000	17995	Via Capo D'Acqua	23	1202-1203	Non Accolta
110	Canulla Luciana+1	22/05/2000	17996	Via Torre Messer Paoli	31	832-825	Parz. Accolta
111	Spatocco Mauro	22/05/2000	17997	loc.Montecrescenzo	24	116-119-	Non



112	Del Frate Mauro + altri	22/05/2000	17998	----	25	118 656	Accolta Non Luogo a Proc.
113	Hoerner Luciana	22/05/2000	17999	Loc. Montescrenzo	24	416	Non Accolta
114	Violo Giovanni	22/05/2000	18000	loc. Castagnole	34	605	Non Accolta
115	Gagliano Filippo	22/05/2000	18001	Loc. Montescrenzo	36	82-372	Non Accolta
116	Callegari Camillo	22/05/2000	18002	Loc. Montescrenzo	36	251	Non Accolta
117	Menicucci Elena	22/05/2000	18003	loc.Montecrescenzi	36	65-59	Accolta
118	Argano Liliana	22/05/2000	18006	Loc. Montescrenzo	36	220-306- 307-88- 106	Non Accolta
119	Gabiota Lucy Capece	22/05/2000	18007	Loc. Montescrenzo	24	176	Non Accolta
120	Calcagno Anna Maria	22/05/2000	18008	Loc. Montescrenzo	24	759	Non Accolta
121	Marcelli Guerrino	22/05/2000	18009	loc. Palaverta	30	334	Non Accolta
122	Li Donni Barbara	22/05/2000	18011	Loc. Montescrenzo	----	----	mancano dati
123	Girolami Gabriele	22/05/2000	18012	loc. Palaverta	30	316	Non Accolta
124	Nelli Antonio	22/05/2000	18013	Loc. Montescrenzo	24	414	Non Accolta
125	Tosi Alberto	22/05/2000	18015	Loc. Due Santi	35	256	Non Accolta
126	Angelotti Marzia + 1	22/05/2000	18016	Loc. Due Santi	35	241-128	Non Accolta
127	Rosati Enrico	22/05/2000	18017	Loc. Due Santi	35	241-128	Non Accolta
128	Rosati Carlo Alberto	22/05/2000	18019	Via delle Gardenie	35	----	Non Accolta
129	Rosati Maria Pia	22/05/2000	18020	Via delle Gardenie	35	----	Non Accolta
130	Baioni Adriano	22/05/2000	18021	Via delle Gardenie n. 5	35	274	Non Accolta
131	Tondinelli Vittorio	22/05/2000	18023	Via delle Gardenie n.7	35	----	Non Accolta
132	Sartarelli Adolfo	22/05/2000	18024	Via delle Gardenie n.2	35	----	Non Accolta
133	Ricci Nino+1	22/05/2000	18025	Via delle Gardenie n. 13	35	----	Non Accolta

134	Carpentieri Annalisa+1	22/05/2000	18026	Via delle Gardenie n.11	35	----	Non Accolta
135	Chimienti Filippo	22/05/2000	18027	Via delle Gardenie n. 10	35	----	Non Accolta
136	Ceccarelli M.Matilde+1	22/05/2000	18028	Via delle Gardenie n.9	35	----	Non Accolta
137	Chimienti Filippo	22/05/2000	18029	Loc.Spinabella	35	155	Parz. Accolta
138	Caroli Antonio	22/05/2000	18030	Colle Picchione	42	878-886-56-57-755-756	Non Accolta
139	Giorgini Bruno	22/05/2000	18031	Loc.Prato della Corte	23	328	Accolta
140	Patriarca Ada	22/05/2000	18032	Via Castagnole di sotto	32	124	Non Accolta
141	Pilotti Paola	22/05/2000	18033	Via G.Marconi 30	24-36	180-177-539-137-138	Non Accolta
142	Appolloni Romolo	22/05/2000	18034	loc.Montecrescenzi	36	158-159	Non Accolta

143	Appolloni Cristiana	22/05/2000	18035	loc.Montecrescenzi	36	dalla part.312 alla 320 e 122	Parz. Accolta
144	De Carolis Domenico	22/05/2000	18036	Via del Sassone	18	1124	Non Accolta
145	Lenner Renata	22/05/2000	18037	loc.Montecrescenzi	36	50 sub 2	Non Accolta
146	Filippeschi Giovanni	22/05/2000	18038	loc.Montecrescenzi	24	115-463-465-466	Non Accolta
147	Rosati Carlo Alberto	22/05/2000	18039	Via Spinabella	35	128-134-139-149	Non Accolta
148	Rosati Maria Pia+2	22/05/2000	18040	Via Spinabella	35	230-233-241-246	Non Accolta
149	Comitato Montecrescenzi	22/05/2000	18041	Via Montecrescenzi	----	----	Non Luogo a Proc.
150	Pierotti Bruno	22/05/2000	18044	Via G.Marconi 40	36	114-246-247	Non Accolta
151	Lorenzetti Ulisse	22/05/2000	18045	Via G.Marconi n.28	36	242	Non Accolta
152	Tinti Gianfranco	22/05/2000	18046	loc.Montecrescenzi	36	243	Non Accolta



153	Bulgherini Massimo	22/05/2000	18047	loc.Montecrescenzo	37	310	Non Accolta
154	Lorenzetti Ulisse	22/05/2000	18045	loc.Montecrescenzo	36	242	Non Accolta
155	Bulgherini Maurizio	22/05/2000	18048	Via G.Marconi 12	36	115	Non Accolta
156	Giovannelli Elsa	22/05/2000	18049	Via Sabin 21	36	173	Non Accolta
157	Azzolini Giorgio	22/05/2000	18050	loc.Montecrescenzo	24	470-471	Non Accolta
158	Angeli Piero	22/05/2000	18051	loc.Montecrescenzo	24	397-398	Non Accolta
159	Basile Gilberto	22/05/2000	18052	loc.Montecrescenzo	36	140-163	Non Accolta
160	Comitato Montecrescenzo	22/05/2000	18054	loc.Montecrescenzo	----	----	Non Accolta
161	Cicinelli Goffredo	22/05/2000	18058	Via Q.S.Antonio	18	1136-1137-1138-1139-725	Non Accolta
162	Boccolo Loredana	22/05/2000	18059	Via Q.S.Antonio	18	95	Accolta
163	Amato Forgetta	22/05/2000	18060	Via Q.S.Antonio	18	613	Parz. Accolta
164	Manili Antonio	22/05/2000	18061	Via Q.S.Antonio	18	608-673	Parz. Accolta
165	Morici Roberto	22/05/2000	18062	Via del Sassone	31	18	no
166	Fiordalice Mirella	22/05/2000	18063	Via Q.S.Antonio	18	56-97-102	Non Accolta
167	Di Seglio Mario	22/05/2000	18065	Via Q.S.Antonio	18	640 ex 32x	Non Accolta
168	Scacchi Francesco	22/05/2000	18067	Via Q.S.Antonio	18	961	Non Accolta
169	Scacchi Michele	22/05/2000	18069	Via Q.S.Antonio	18	962	Non Accolta
170	Morganti Angelo+3	22/05/2000	18073	loc.Montecrescenzo	24	401-615-611	Non Accolta
171	Venanzetti Marcella	22/05/2000	18076	Via A.Vespucci	24	114/b-211/b	Non Accolta
172	Tusgioglu Marina Leila	22/05/2000	18077	loc.Montecrescenzo	36	58	Non Accolta
173	Piccolo Rosaria	22/05/2000	18078	Via A.Vespucci	24	211/c	Non Accolta
174	Restaino Maria	22/05/2000	18080	Via Q.S.Antonio	18	612	Parz. Accolta



175	Brozzesi Patrizia	22/05/2000	18081	loc.Castagnole	33	292-230a-284a	Non Luogo a Proc.
176	Bertuca Filomena+1	22/05/2000	18083	Via Q.S.Antonio	32	641-642-643	Non Luogo a Proc.
177	Micheli Danilo+3	22/05/2000	18084	Via delle Rose	32	774	Parz. Accolta
178	Bartoloni Paolo	22/05/2000	18086	Via Costa Rotonda 19	31	526	Non Accolta
179	Funari Settimio	22/05/2000	18088	Via Torre Messer Paoli	31	130-792-789	Parz. Accolta
180	Colizza Antonio	22/05/2000	18089	Via dei Lombardi	42	438-124-125-126-123	Non Accolta
181	Urioni Mario +1	22/05/2000	18090	loc.Santo Spirito	46	112-287	Non Accolta
182	Tata Giovanna	22/05/2000	18092	Via G.XXIII	39	15	Parz. Accolta
183	Tata Umberto	22/05/2000	18093	Via G.XXIII	39	16-206	Parz. Accolta
184	Rocci A.Maria	22/05/2000	18094	Via G.XXIII	39	207-208	Parz. Accolta
185	Bartoloni Angelo	22/05/2000	18096	Via Castagnole n.73	34	230	Accolta
186	Cardinali Laura+1	22/05/2000	18098	loc.Frattochie	31	658	Non Accolta
187	Luzi Maria+8	22/05/2000	18101	Via del Divino Amore 16	30	244-246-247-248-252-254-250-253	Non Accolta
188	Galeota Livio Capece	23/05/2000	18125	loc.Montecrescenzo	24	176	Non Accolta
189	Di Gio Pietro Antonietta+2	19/05/2000	2342	Via Nett.se Vecchia	33	194	Non Luogo a Proc.
190	Sagramola Ottorino	19/05/2000	2343	loc.Castagnole	32	418	Parz. Accolta
191	Capone Angelo+1	19/05/2000	2344	Via Kennedy	30	315	Non Accolta
192	Mascaro Francesco	19/05/2000	2345	loc.Cava dei Selci	18	737	Non Accolta
193	Fantozzi Maria	19/05/2000	2346	Via Mazzamagna	39	241	Parz. Accolta
194	Scarnecchia Gerardo	19/05/2000	2347	loc.Cava dei Selci	18	22	Non Accolta
195	Donati Aldo+1	19/05/2000	2348	Via Spinabella	35	169-170	Accolta



196	Donati Valentino+1	19/05/2000	2349	Via Spinabella 35	35	322-323	Accolta
197	Giuliani Piero	19/05/2000	2350	Loc.Quarto S.Antonio	18	664-662	Non Accolta
198	Della Bella Carmine	19/05/2000	2351	Via Costa Rotonda	31	760	Non Accolta
199	Del Signore Nunzio+1	19/05/2000	2352	Via Kennedy 88	30	302-506-479-480	Non Accolta
200	De Marchi Renzo	19/05/2000	2353	Vicolo del Divino Amore	33	863	Non Luogo a Proc.
201	Formis Ezzelina	19/05/2000	2354	loc.Castagnole	32	866	Parz. Accolta
202	Imola Giovanni Battista+1	19/05/2000	2355	Via dei Glicini	35	182	Non Accolta
203	Frattari Venanzio+1	22/05/2000	2357	loc.Frattochie	30	481	Parz. Accolta
204	Canulla Luciana+2	22/05/2000	17989	----	31	116-791-832-833-828-826-827-825-129-790	Parz. Accolta
	Tinti Luciano	22/05/2000	17989	----	31	150p-147p-138p	Parz. Accolta
	Trenta Paolo	22/05/2000	17989	----	31	777-780-150p-347p-138p-146p-147p	Parz. Accolta
205	Marinucci Antonina	22/05/2000	18014	----	32	86	Parz. Accolta
206	Lenci Piero	22/05/2000	18018	loc.Cava dei Selci	18	738ex 479	Non Accolta
207	De Santis Alberto	23/05/2000	18136	loc.Castelluccia	46	265	Non Accolta
208	Paglia Alberto+1	23/05/2000	18138	Vicolo del Divino Amore	33	1116-205	Parz. Accolta
209	Oliveri Eugenio	23/05/2000	18139	Via delle Gardenie 8	39	263	Non Accolta
210	De Marchis Giancarlo	23/05/2000	18140	Via Campofattore	32	180	Non Accolta
211	Oliveri Umberto	23/05/2000	18141	Via delle Gardenie 6	35	263	Non Accolta
212	Mercuri Augusta	23/05/2000	18142	Via Boville 26	46	270-192	Non Accolta
213	Internò	23/05/2000	18143	loc.Castelluccia	46	482	Non



**REGIONE
LAZIO**

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

	Francesco						Accolta
214	Cecchetelli Giosuè	23/05/2000	18145	Via Colle Picchione	42	409-410-411	Parz. Accolta
215	Olivetti Pier Ferdinando+4	23/05/2000	18146	Loc.Quarto S.Antonio	18	618-619-714-715	Non Accolta
216	Piergentili Franco	23/05/2000	18147	loc.Frattocchie	31	727	Non Accolta
217	Lanciotti Gianni	23/05/2000	18148	Via Campofattore	31	311	Non Accolta
218	Casagrande Lelli Ottavia	23/05/2000	18150	Cava dei Selci	18	275	Non Accolta
219	Di Bernardini Mario	23/05/2000	18153	Via Montecrenzio	36	86-266	Non Accolta
220	Casagrande Lelli Maria	23/05/2000	18155	loc.Cava dei Selci	18	274	Non Accolta
221	De Santis Mario+1	23/05/2000	18157	Via Castagnole	32	66	Non Accolta
222	De Santis Mario+1	23/05/2000	18158	Via Mazzamagna	39	432	Non Luogo a Proc.
223	Avari Desdemona	23/05/2000	18159	Via Mazzamagna	39	10	Non Luogo a Proc.
224	Avari Desdemona	23/05/2000	18160	Via Castagnole	32	170	Non Accolta
225	D'Anversa Raffaele	23/05/2000	18164	loc.Frattocchie	31	39-451-455	Non Accolta
226	Di Sturco M.Teresa	23/05/2000	18165	Loc.Spinabella	35	320	Parz. Accolta
227	De Sisti Giancarlo+1	23/05/2000	18243	loc.Montecrescenzo	37	74	Non Accolta
228	Tata Domenica+1	23/05/2000	18245	Via G.XXIII	39	428-429-306	Parz. Accolta
229	De Petrillo Carlo+3	23/05/2000	18247	loc.S.Spirito	46	36	Non Accolta
230	De Petrillo Antonio+2	23/05/2000	18248	Via Palaverta 9	30	338	Parz. Accolta
231	Fedeli Anna+2	23/05/2000	18249	Via Kennedy 70	30	15-317	Non Accolta
232	Marrocco Primo+1	23/05/2000	18251	loc.Frattocchie	30	461	Non Accolta
233	De Carolis Vittorio+1	23/05/2000	18252	loc.Frattocchie	30	253-580	Non Accolta
234	Scapolini Luca	23/05/2000	18254	----	32	862	Non Accolta
235	Magnaterra Gianfranco	23/05/2000	18255	Via dei Tulipani	35	159	Non Luogo a Proc.



236	Bazzucchi Enzo	23/05/2000	18256	Via Kennedy	30	358	Non Accolta
237	Pompili Adriano	23/05/2000	18257	Via Divino Amore	30	119-116-113-39-37-35-92p-93	Non Accolta
238	Alno Paola	23/05/2000	18258	Vicolo del Divino Amore	33	204	Non Luogo a Proc.
239	Guidi Enrico+1	23/05/2000	18261	Via di Colle picchione	42	236-237	Parz. Accolta
240	Zoffoli Marcello+3	23/05/2000	18262	Via Appia Nuova 61	34	476-475-165-9013-472	Accolta
241	Casagrande Lelli Emidio +1	23/05/2000	18263	Via Marsala	18	267-258-259	Parz. Accolta
	Casagrande Lelli Giovanni	23/05/2000	18263	Via Q.S. Antonio	18	260-256-134-270-269	Parz. Accolta
242	Tinti Luciano	23/05/2000	18264	loc.Costa Rotonda	31	816	Parz. Accolta
243	Gambale Giuseppe	23/05/2000	18266	loc.Costa Rotonda	31	686	Non Accolta
244	Tomaselli Vincenzo	23/05/2000	18268	Via Q.S. Antonio	18	604	Non Accolta
245	Martella Maria	23/05/2000	18269	loc.Montecrescenzi	36	74	Non Accolta
246	Laurenti Adriano	23/05/2000	18270	loc.Castagnole	32	95	Non Accolta
247	Laurenti Alberto	23/05/2000	18272	loc.Castagnole	32	262	Non Accolta
248	Bussolari Valeria	23/05/2000	18276	loc.Montecrescenzi	36	58	Non Accolta
	Giovannelli Elsa	23/05/2000	18276	loc.Montecrescenzi	36	173	Non Accolta
	Grande Luciano	23/05/2000	18276	loc.Montecrescenzi	36	53	Non Accolta
	Santini Giorgio	23/05/2000	18276	loc.Montecrescenzi	36	52	Non Accolta
	Vampa Massimo	23/05/2000	18276	Via Sabin 11	36	60	Non Accolta
249	Dezi Dario	23/05/2000	18277	loc.Palaverta	30	308	Parz. Accolta
250	Petrini Quinto	23/05/2000	18273	----	24	48-412	Non Accolta
251	Raparelli Alberto	23/05/2000	18280	----	24	183/b-406-185	Non Accolta

252	Malaponti Salvatore	23/05/2000	18376	loc.Palaverta	30-29	7/412-504	Non Accolta
253	Allegrini Giancarlo+1	23/05/2000	18282	----	20	261ex 325- 124-260- 261-262- 87-86-150- 85-92	Non Accolta
254	Valente Vincenzo	23/05/2000	18283	Colle Picchione	42	44-1054	Parz. Accolta
255	Tomei Pio Vitaliano	23/05/2000	18285	Via G.XXIII 37	39	331-275	Parz. Accolta
256	Pacifici Enzo	23/05/2000	18287	Loc.Spinabella	35	259-260- 262	Accolta
257	Maida Francesco	23/05/2000	18289	loc.Costa Rotonda	31	820	Non Accolta
258	Bucchi Umberto	23/05/2000	18290	loc.Costa Rotonda	31	819	Non Accolta
259	Candi Gianfranco	23/05/2000	18293	loc.Costa Rotonda	31	677	Non Accolta
260	Finamore Stefano+1	23/05/2000	18295	loc.Costa Rotonda	31	162	Non Accolta
261	Priori Giuseppe	23/05/2000	18296	loc.Costa Rotonda	31	773-774- 776-779	Non Accolta
262	Mariani Maria Teresa	23/05/2000	18300	----	32	125-395- 426-429	Parz. Accolta
264	Vian Silvana	23/05/2000	18301	Via Castagnole di sotto	32	----	Parz. Accolta
265	Iuliano Antonio	23/05/2000	18302	----	23	329	(vuoto)
266	Ass.ne Colle S.Spirito	23/05/2000	18308	loc.Santo Spirito	46	----	Non Accolta
267	Di Giulio Anna+3	23/05/2000	18350	Quarto S.Antonio	18	----	Parz. Accolta
268	De Marzi Stefano+1	23/05/2000	18367	Vicolo Buonarotti	24	87	Parz. Accolta
269	Colizza M.Luisa	23/05/2000	18369	loc.Costa Rotonda	31	92-520	Non Accolta
270	Brugnoli Domenico	23/05/2000	18370	Via Torre Messer Paoli	31	577	Non Accolta
271	Cappelli Maria	23/05/2000	18371	loc.Castagnole	34	139-142	Parz. Accolta
272	Giovannetti Silvana	23/05/2000	18372	loc.Castagnole	32	83	Accolta
273	Lauri Gianguido	23/05/2000	18375	Via Appia Nuova	33	1059-654	Non Accolta
274	Limiti Alba	23/05/2000	18377	Via Castagnole di	32	224-312-	Non



				sopra		274-215-313-423	Accolta
275	Mattei Franco	23/05/2000	18	Via Q.S.Antonio	18	477	Non Accolta
276	Arcangeletti Valdeno	23/05/2000	2385	loc.Due Santi	35	140-141-150	Non Accolta
	Di Stefano Luigi	23/05/2000	2385	loc.Due Santi	35	138-83	Non Accolta
277	Coppa Giuseppe+1	23/05/2000	2391	loc.Sassone	31	15-559	Non Accolta
278	Mingarelli Sandro	23/05/2000	2392	Via Kennedy	30	331	Non Accolta
279	Arnesano Maurizio	23/05/2000	2393	loc.Fontana Sala	42	263-268-1133 ex 268	Non Accolta
280	Fiorucci Ruggero+1	23/05/2000	2394	loc.Castelluccia	41	279-343	Parz. Accolta
281	Marcelli Vittorio+1	23/05/2000	18170	Via Nettunense	29	198	Non Luogo a Proc.
282	Panzieri Franco	23/05/2000	18171	Via Divino Amore	30	292-293-295	Non Accolta
283	Papale Anna	23/05/2000	18172	Via dei Canneti	45	56-57-161	Non Accolta
284	Comotti Vittoria+1	23/05/2000	18197	---	36	136	Non Accolta
285	Novelli Vincenzo	23/05/2000	18213	Via Mazzamagna	39	64/a-64/b	Parz. Accolta
286	Pruiti Francesco+2	23/05/2000	18214	Via del Divino Amore	30	565-566-567	Non Accolta
287	De Bernardino Lucia	23/05/2000	18217	loc.Frattocchie	32	30	Non Accolta
288	Andreuzzi Angela Paola	23/05/2000	18222	Vicolo del Divino Amore	33	463-406-405	Parz. Accolta
289	Demontis Vincenzo+7	23/05/2000	18227	Vicolo del Divino Amore	33	591-207/a-578/a-525-207/b-578/b-627-651-921-1024-578/p-207/p-465-413	Parz. Accolta
290	Centioli Emilio	23/05/2000	18231	loc.Castagnole	32	834-835-836-837-838-839-	Non Accolta

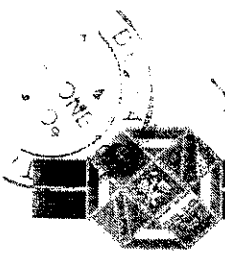


						840-841- 842-843- 844	
291	Pezzella Carolina+1	23/05/2000	18236	loc.Frattochie	31	---	Non Accolta
292	Capuani Anna e Gianna	23/05/2000	18364	Vicolo del Divino Amore	33	1148-1149	Parz. Accolta

293	Lazzoni Aristide	23/05/2000	18366	Via Costa Rotonda 8	32	18-37-44- 431-432- 433	Non Accolta
294	Palombi Agostino+1	24/05/2000	18437	loc.Montecrescenzo	24	413-421- 422-423	Non Accolta
295	Giuliani Roberto	24/05/2000	18536	Vicolo S.Spirito	46-41	274-507 302-387- 388-548- 549-550- 551	Non Accolta
296	Cecchi Giuliana	24/05/2000	2399	Vicolo S.Spirito	46	400	Non Accolta
297	Magrino Giancarlo+1	24/05/2000	2400	loc.Mazzamagna	39	212	Accolta
298	Novelli Anna	24/05/2000	2401	loc.Mazzamagna	39	159	Accolta
299	Fumelli Anna	29/05/2000	18968	Via Kennedy 44	30	329	Non Accolta
300	Principi Fabrizio	31/05/2000	2493	Via Mazzamagna	39	338-340	Non Accolta
301	Mollicone Selma	05/06/2000	2572	Via Appia Nuova	42	977-143	Non Accolta
302	Battisti Gianfranco	04/07/2000	3049	loc.Collegranato	28	92	Non Accolta
303	Spina Santa	15/12/2005	55381	----	39	306	Parz. Accolta
304	De Felice Michelina+2	12/01/2005	1521	Via Marzabotto	29	796/799	Parz. Accolta
305	Picarelli Pietro	12/01/2005	1606	Via Calatafimi	30	349	Parz. Accolta
306	Bianchi Alessio	12/01/2006	1624	V.le della Repubblica	30	18/451	Parz. Accolta
307	Vallasciani Giusto	16/01/2005	1842	----	39	299	Parz. Accolta
308	Andreuzzi Cesare	16/01/2006	1863	----	30	285-287	Parz. Accolta
309	La Fratta Delio	16/01/2006	1865	----	30	286-288	Parz. Accolta



310	Di Sarra Maurizio	13/01/2006	1702	----	30	282	Parz. Accolta
311	Vicini Paolo	13/01/2006	1706	----	46	341-344	Non Luogo a Proc.
312	Marrocco Gianfranco	13/01/2006	1739	Via Palaverta	30	364	Parz. Accolta
313	Cortellini Domenica	16/01/2006	1847	----	30	348	Parz. Accolta
314	Cortellini Patrizia	16/01/2006	1851	----	30	454	Parz. Accolta
315	Arcangeletti Aurelio	16/01/2006	1870	----	39	357	Parz. Accolta
316	Cubellotti Agostino	16/01/2006	1881	----	29	524-885	Parz. Accolta
317	Morrone Maria Edda	16/01/2006	1921	Via Q.S. Antonio	18	1195	Parz. Accolta
318	Stabile Fausto	16/01/2006	1928	Via Q.S. Antonio	18	1272	Parz. Accolta
319	Meli Benedetto	16/01/2006	1970	----	46	476	Non Accolta
320	Censori Massimiliano	16/01/2006	1980	----	30	----	mancano dati
321	Pazzelli Sante	16/01/2006	1982	----	30	325	Parz. Accolta
322	Cimaglia Nicola	17/01/2006	2161	Via del Divino Amore	39	280-281	Parz. Accolta
323	Piccarelli Laura+1	17/01/2006	2136	----	30	502	Parz. Accolta
324	Raffaele Antonino	17/01/2006	2157	Via Q.S. Antonio	18	30	Parz. Accolta
325	Bazzucchi Enzo	17/01/2006	2175	----	30	358	Parz. Accolta
326	Marletta Carla	17/01/2006	2285	----	18	676	Parz. Accolta
327	Santarelli Luigi	18/01/2006	2562	----	30	350	Parz. Accolta
328	Marzi Elena	18/01/2006	2563	----	46	85-470	Non Accolta
329	Medici Pasqualina	19/01/2006	2876	----	46	116	Non Accolta
330	Nicolò Claudio+1	20/01/2006	3091	----	30	23(442/452 già 448)	Parz. Accolta
331	Cecconi Roberto	20/01/2006	3094	----	30	436	Parz. Accolta
332	Bizzoni Renato	24/01/2006	3510	----	30	460	Non

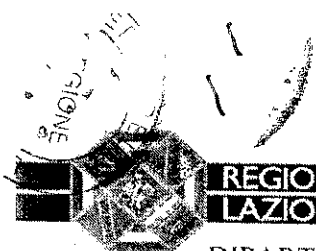


							Accolta
333	Toppi Nadia	24/01/2006	3512	----	30	463	Non Accolta
334	Petrini Rossi Giovanni	24/01/2006	3538	----	30	462	Non Accolta
335	Di Franco Liliana	24/01/2006	3551	----	46	469	Non Accolta
336	Martella Antonio	25/01/2006	3785	----	33	212	Parz. Accolta
337	Campelli Erina	25/01/2006	3906	----	26	362	Non Accolta
338	Martella Vincenza	25/01/2006	3921	----	33	414-785	Parz. Accolta
339	Capuani Emidio	26/01/2006	4052	----	46	241	Accolta
340	Caccavale Francesco	26/01/2006	4229	----	46	533	Accolta
341	Caccavale Roberto	26/01/2006	4230	----	46	532	Accolta
160/bis	Missionari della Divina Rede.ne	22/05/2000	18056	----	33	148	Non Accolta
342	Vetrugno Bruno	03/03/2006	10098	Loc. Palaverta	30	352	Accolta
343	Carradori Guido	13/03/2006	11464	Loc- Palaverta	30	440	Accolta
344	Stazi Giuseppe	13/03/2006	11599	Loc. Palaverta	30	372	Accolta
345	Gambone Giuliano Vittorio	21/03/2006	13168	Via Q.S. Antonio	18	603	Non Luogo a procedere
346	Fiorini Gianni	21/03/2006	13169	Via Q.S. Antonio	18	601	Non Luogo a procedere



Elenco delle osservazioni pervenute fuori termine controdedotte dal Comune

n° prog	richiedente	data	prot.	ubicazione	foglio	particella	esito controdeduzione
1	Meli Benedetto	19/09/2007	41792	Santo Spirito	46	476	Non Accolta
2	Ginobbi Paola	19/09/2007	42687	Castagnole 1	32	861-285	Parz. Accolta
3	Picarelli Pietro	14/09/2007	43126	Palaverta	30	349	Accolta
4	Vertugno Bruno	14/09/2007	43130	Palaverta	30	352	Accolta
5	Dominici Maurizio	14/09/2007	43193	Palaverta	30	347-502	Accolta
6	Pilotti Paola	18/09/2007	43678	Montecrescenzo	24-36	137-138-180-177-539	Accolta
7	Mellini Giovanni	18/09/2007	43915	Palaverta	30	384	Parz. Accolta
8	Del Signore Nunzio	19/09/2007	43955	Palaverta	30	500-480-479-302	Accolta
9	Cimaglia Nicola +2	19/09/2007	44016	Mazzamagna	39	280-281-450 part.-ex 8384	Accolta
10	Mariangeli Giuliana	20/09/2007	44101	Palaverta	30	440	Accolta
11	Raparelli Maria Pia	20/09/2007	44102	Castelluzza	40	446	Accolta
12	Carradori Guido	20/09/2007	44103	Palaverta	30	447-439	Accolta
13	Urbinati Gabriella	21/09/2007	44337	Palaverta	30	365-359	Accolta
14	Bazzucchi Enzo	21/09/2007	44338	Palaverta	30	358	Accolta
15	Bianchi Alessio	21/09/2007	44339	Palaverta	30	18-451	Accolta
16	Vallasciani Giusto	24/09/2007	44513	Mazzamagna	39	299	Accolta
17	Tinti Luciano	24/09/2007	44515	Costa Rotonda	31	876	Accolta
18	Arcangeletti Aurelio	24/09/2007	44516	Palaverta	30	357	Accolta
19	Forti Michele - Forti	24/09/2007	44518	Palaverta	30	351-366	Accolta



	Guglielmo						
20	Mercuri Fausto	24/09/200 7	4454 3	Montecrescenzo	24	176-178	Accolta
21	Cortellini Domenica	26/09/200 7	4507 5	Palaverta	30	348	Accolta
22	Cortellini Patrizia	26/09/200 7	4607 6	Palaverta	30	454	Accolta
23	Mancini Claudio	02/10/200 7	4600 0	Castagnole	32	412-855	Accolta
24	Renzi Franco +2	04/10/200 7	4665 2	Palaverta	30	314-67	Accolta
25	Girolami Gabriele	08/10/200 7	4696 1	Palaverta	30	316	Parz. Accolta
26	La Fratta Delio	16/10/200 7	4829 0	Palaverta	30	286-288	Accolta
27	Andreuzzi Lorena	15/10/200 7	4829 1	Palaverta	30	285-287	Accolta
28	D'Amico Maria	17/10/200 7	4881 6	Costa Rotonda	31	329-330	Accolta
29	Tata Emma	22/10/200 7	4935 5	Vicolo Via Divino Amore	33	1213 ex 908	Accolta
30	Giorgini Ermanno	07/11/200 7	5239 7	Prato Della Corte	23	333	Accolta
31	Fioretti Claudio +1	08/11/200 7	5267 2	Palaverta	30	335	Accolta
32	Marcelli Guarino +1	08/11/200 7	5287 3	Palaverta	30	334	Accolta
33	Scano Lisa +1	09/11/200 7	5328 5	Palaverta	30	284	Accolta
34	Mattei Franco	18/11/200 7	5372 6	Quarto S. Antonio	18	477	Accolta
35	Ufficio Tecnico	19/11/200 7	5319 3	----	18	----	Accolta
36	Cecchi Giuliana	06/11/200 7	5821 1	Santo Spirito	46	400	Accolta

Circa le proposte formulate si ritiene possa concordarsi con le controdeduzioni Comunali di cui alle Deliberazioni su indicate.

B.10 Osservazioni pervenute fuori termine non controdedotte dal Comune

Tutte le Osservazioni pervenute fuori termine non controdedotte dal Comune non vengono prese in considerazione.



L'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni valuterà l'opportunità di controdedurre esprimendo il proprio e motivato parere in merito.

1. Guglielmi Ernesto

L'Osservazione risulta presentata in data 20/03/2008 con protocollo n.51570 e in data 27/03/2008 con protocollo n. 54513 e in data 23/06/2009 con protocollo n. 116890;

2. Chiurco Pietro +1

L'Osservazione risulta presentata in data 08/08/2008 con protocollo n. 143675;

3. Gentili Paolo

L'Osservazione risulta presentata in data 25/09/2008 con protocollo n. 167346;

4. Perica Gina

L'Osservazione risulta presentata in data 28/05/2009 con protocollo n.98860;

5. Stazi Giuseppe +1

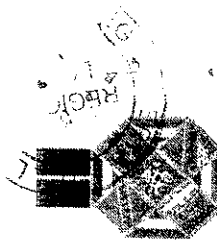
L'Osservazione risulta presentata in data 19/08/2009 con protocollo n. 161513;

6. Corsetti Cleto

L'Osservazione risulta presentata all'Amministrazione Comunale con prot. 34048 del 27/07/2009;

7. Consoli Mario

L'Osservazione risulta presentata all'Amministrazione Comunale con prot. 34200 del 28/07/2009 ;



8. Migliore Mario +3

L'Osservazione risulta presentata in data 03/08/2009 con protocollo n. 150983;

9. Novelli Anna +10

L'Osservazione risulta presentata in data 02/09/2009 con protocollo n. 168396;

10. Minna Umberto

L'Osservazione risulta presentata in data 19/02/2009 con protocollo n. 30995;

11. Melissari Carmela

L'Osservazione risulta presentata in data 16/07/2009 con protocollo n. 138145;

12. Meli Benedetto

L'Osservazione risulta presentata in data 21/08/2009 con protocollo n. 168385;

13 Toppi Nadia + 1

L'Osservazione risulta presentata in data 07/10/2010 con protocollo n. 2346;

14. Tripolone Carmelo

L'Osservazione risulta presentata in data 07/01/2010 con protocollo n. 2343;

15. Torreggiani Luigi

L'Osservazione risulta presentata in data 22/09/2008 con protocollo n. 164123;



16. Bizzoni Renato

L'Osservazione risulta presentata in data 22/09/2008 con protocollo n. 164135;

17. Tomei Pio Vitaliano

L'Osservazione risulta presentata in data 22/09/2008 con protocollo n. 164138;

18. Batrolomucci Franco + 1

L'Osservazione risulta presentata in data 22/09/2008 con protocollo n. 164140;

19. Principi Maurizio

L'Osservazione risulta presentata in data 22/09/2009 con protocollo n. 164143;

20. Poggesi Paola + 1

L'osservazione risulta presentata in data 22/09/2008 con protocollo n. 164146;

21. De Petrillo Anna Maria + 2

L'Osservazione risulta presentata in data 22/09/2008 con protocollo n. 164151;



B.11 Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione risultano, nel loro insieme, sufficientemente chiare.

Tuttavia, al fine di consentire una ordinata esecuzione delle previsioni previste, queste necessitano di integrazioni e modifiche che possono essere introdotte d'ufficio, anche a seguito di quanto in precedenza rappresentato, essendo rivolte essenzialmente ad una migliore articolazione e integrazione con le N.T.A. della vigente Variante Generale ed a precisare alcuni aspetti particolari.

A tale scopo le N.T.A. adottate vengono integrate e modificate come appresso descritto:

Le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere numerate dalla pagina n. 1 alla pagina n. 25.

Art.6 – Definizione degli interventi e dei parametri edilizi

Al punto 4 ristrutturazione edilizia – al capoverso –distanze- (*Nel calcolo del volume sulla base.....*) dopo la parola “copertura” ; aggiungere “non rientra nel calcolo della cubatura lo zoccolo dell’edificio inteso come superficie coperta per un’altezza di m 1,00 misurata tra il calpestio del piano terra e la superficie del terreno circostante, quando nei locali sottostanti lo zoccolo sono realizzati locali seminterrati a servizio della residenza (garage, autorimesse, cantine e magazzini)”.

Art.7 – Norme di carattere generale

Il sesto comma viene così integrato :

sono invece computabili per la determinazione del volume consentito, le superfici inedificabili relative alle zone di distacco, nonché le zone di rispetto stradale e ferroviario all’interno del lotto interessato, le superfici di proprietà cedute a verde pubblico, piazze, parcheggio e strade o allargamenti stradali”

Il comma 15 viene così integrato:



i distacchi vanno misurati, su ciascun fronte dell'edificio, dal perimetro della sua proiezione orizzontale con esclusione degli aggetti dei balconi e dei tetti, sino alla linea di confine o del ciglio stradale ovvero dalle delimitazioni delle aree pubbliche.

Art. 8 - pag. 15

Dopo la frase "Indice di Fabbricabilità" aggiungere la parola "Fondiaro".

Art. 17 accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative alla Variante Speciale, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità alla normativa vigente per l'accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche. Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L. 104/92 e del D.P.R. 503/96.

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

PARERE

Che la Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti adottata con Delibera di C.C. n. 13 del 18/02/2000 e riadottata con D.C.C. n. 17 del 15/05/2008, dal comune di Marino ai sensi della L.R. 28/80 e dell'art. 29 della L. 47/85, sia meritevole di approvazione con le modifiche e restrizioni di cui ai precedenti considerato.



Il Vice Segretario
Arch. Gianni Gianfrancesco

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

Arch. Daniele Iacovone



REGIONE
LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. **210 R**
DEL **13 MAR 2011**



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ALLEGATO B

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 189/2 del 10 marzo 2011

Relatore
Arch. Michele Angelo Carboni

OGGETTO: Comune di Marino (RM)
Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi
spontaneamente sorti.
L.R. 02/05/1980, n°28 – artt. 4 e 9
L. 28/02/1985, n° 47 – art. 29
Adottata con delibera di C.C. n.13 del 18/02/2000
Riadottata con delibera di C.C. n.17 del 15/05/2008

IL COMITATO PRESO ATTO CHE

Con la nota n°11437 in data 03/03/2011 il Comune di Marino ha trasmesso la delibera di Consiglio Comunale n.2 del 28-02-2011 avente per oggetto:

Rettifica ed Integrazione della deliberazione del Commissario Straordinario n.266 del 25-05-2006 avente per oggetto – Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la delibera di C.C. n.13 del 18-02-2000, avente per oggetto “variante Speciale ex art.4 e 9 legge regionale n.28 de. 02-05-1980, art. 29 legge 47 del 28-02-1985 e s.m.i.”.

Assunta al protocollo della Direzione regionale al n. 98900 in data 4 marzo 2011.

Si prende atto che per mero errore materiale, la scheda relativa alla controdeduzione dell’osservazione n.263 non è stata allegata all’elaborato n.6 della Tav. n.3, mentre risulta accolta e graficizzata sull’elaborato n.6 tav. N.5.

Per causa di tale errore, il numero totale delle osservazioni controdedotte risultano 302 nei termini e 44 fuori termine, anziché 303 nei termini e 44 fuori termine.

In virtù di quanto sopra descritto, l’Amministrazione Comunale ha provveduto ad una rettifica della su citata deliberazione Commissariale n.266 del 25-05-2006 con l’attuale

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

delibera di C.C. n.02 del 28-02-2011, confermando l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 263 presentata in data 23 maggio 2000 al protocollo n. 18299.

La Direzione regionale concorda con quanto espresso nella delibera di controdeduzioni alle osservazioni n.02 del 28-02-2011.

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

PARERE

Che la presa d'atto espressa con la delibera di Consiglio Comunale n.2 del 28 febbraio 2011 sia meritevole di approvazione.

Il Vicesegretario del C.R.p.T.
(Arch. Stefano Merola)



Il Vicepresidente del C.R.p.T.
(Arch. Demetrio Carini)

