



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/10/2011

=====

ADDI' 21/10/2011 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<br>Presidente | LOLLOBRIGIDA | Francesco | "         |
| ARMENI         | Fabio                | Assessore          | MALCOTTI     | Luca      | "         |
| BIRINDELLI     | Angela               | "                  | MATTET       | Marco     | "         |
| BUONTEMPO      | Teodoro              | "                  | SANTINI      | Fabiana   | "         |
| CANCEMI        | Giuseppe<br>Emanuele | "                  | SENTINELLI   | Gabriella | "         |
| CETICA         | Stefano              | "                  | ZAPPALA'     | Stefano   | "         |
| DI PAOLANTONIO | Pietro               | "                  | ZEZZA        | Maria     | "         |

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 481

Oggetto:

Comune di Marino (Rm). Piano Particolareggiato, in Variante al P.R.G., in località Cunetta. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 06.08.2010. Approvazione.





481 21 OTT. 2011. R

**Oggetto:** Comune di Marino (Rm).  
Piano Particolareggiato, in Variante al P.R.G., in località Cunetta.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 06.08.2010.  
**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

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

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;

Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

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 n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

Premesso che il Comune di Marino (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1057 del 21.03.1979 e successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 994 del 29.10.2004;

Vista la deliberazione consiliare n. 49 del 06.08.2010, con la quale il Comune di Marino (Rm) ha adottato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 2 luglio 1987 n. 36, il Piano Particolareggiato, in Variante al P.R.G., in località Cunetta;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

Vista la nota n. 52571 del 01.10.2010 con la quale, la A.U.S.L. Roma H Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica - SISP H3, ha espresso, in merito al P.P. di che trattasi, parere favorevole a condizione che:

- Venga preventivamente verificata la capacità residua del depuratore a cui saranno convogliati i reflui dell'insediamento;
- Venga preventivamente verificata la possibilità di approvvigionamento idrico tramite allaccio all'acquedotto comunale;
- Venga preventivamente verificata la reale congruità delle infrastrutture, dei servizi, del verde pubblico;

Vista la nota n. 69475 del 29.11.2010, con la quale la Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e della D.G.R. 2649 del 18.05.99, al Piano Particolareggiato, in Variante al P.R.G., in loc. Cunetta nel Comune di Marino (Rm), con l'obbligo di attenersi alle





481 21 OTT. 2011

*seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico da inserire nella apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

- 1. Si conferma quanto previsto nella Nuova Carta di Idoneità Territoriale a corredo della Relazione Geologica;*
- 2. Considerando che l'area di sedime è indicata come Area Critica per la Tutela delle risorse idriche dei Colli Albani, sia rispettato obbligatoriamente quanto indicato nell'allegato 1 della D.G.R. Lazio 445/09;*
- 3. Preliminarmente alla fase esecutiva di ogni opera, trovandosi l'area all'interno del Parco Regionale dei Castelli Romani, dovrà essere acquisita autorizzazione dall'Ente Parco;*
- 4. Preliminarmente alla fase esecutiva di ogni opera, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici (no penetrometrie) ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale. Le indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione;*
- 5. Prima della fase esecutiva deve essere verificata, con apposite indagini in situ e prove di laboratorio, la presenza di terreni geotecnicamente o simicamente non compatibili, ottenendo il valore delle  $V_{S_{30}}$  come da normativa vigente al fine dell'individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione;*
- 6. Le fondazioni delle opere dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico secondo quanto disposto dalle normative vigenti;*
- 7. Ai fini del contenimento delle esalazioni gassose deve essere prevista adeguata ventilazione nei locali seminterrati e venga predisposta un'impermeabilizzazione dell'interfaccia con il suolo per attenuare la eventuale contaminazione dei locali residenziali. Nei locali seminterrati e/o interrati siano previste aperture fisse per l'aerazione e tali locali non possono essere adibiti per uso residenziale continuo (cucina, camere da letto etc.);*
- 8. Siano messe in atto tutte le condizioni di sicurezza atte a garantire la pubblica incolumità, l'integrità dell'ambiente e la stabilità del versante, sia in fase esecutiva che gestionale, in considerazione del fatto che durante le opere di sbancamento possono verificarsi dissesti sui versanti;*
- 9. Nella progettazione esecutiva sia prevista una dettagliata progettazione del verde che prenda in considerazione la localizzazione e le specie che si intendono impiantare al fine di sfruttare al meglio l'effetto schermante, di riduzione di calore e di capacità di assorbimento di  $CO_2$  che la vegetazione svolge;*





481 21 OTT. 2011 *fr*

10. Siano messe a dimora essenze arboree di almeno 5 metri di altezza garantendo gli interventi irrigui nei primi due anni dall'impianto e prevedendo un piano di manutenzione e gestione del verde;
11. Sia garantita una buona regimazione delle acque meteoriche in conseguenza dell'incremento delle superfici impermeabili; sia utilizzato materiale vegetativo certificato proveniente da vivai locali accreditati;
12. L'intera superficie non impermeabilizzata, compresa quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi (erborelle), sia ricoperta da verde prativo, attraverso la ricostituzione spontanea di quella preesistente oppure la semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento; per le essenze da trapiantare sia valutato per ogni individuo il suo stato fitosanitario e vegetativo al fine di garantire il successo del trapianto;
13. Il Comune di Marino verifichi se la tipologia dell'opera rientra fra quelle inserite per la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica di Assoggettabilità o di VAS. Nel qual caso richieda, preventivamente alla fase esecutiva, l'autorizzazione da parte dell'Autorità Competente;
14. E' vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli. Il materiale di risulta dallo scavo non riutilizzato in loco, dovrà essere smaltito secondo quanto disposto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/2008;
15. I proprietari si impegnino a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;
16. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico ed ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica di seguito riportata: D.M. Infrastrutture e Trasporti 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni"; D.G.R. Lazio 387 del 22.05.2009;

*M*

Vista la nota n. <sup>442</sup>4713 del 28.01.2011 con la quale il Parco dei Castelli Romani ha rilasciato nulla osta ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 6 ottobre 1997, n. 29, per l'esecuzione delle opere previste nel progetto per il Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G. nel Comune di Marino - Loc. Cunetta;

Vista la nota del 25.02.2011, con la quale il Dirigente Area V Pianificazione Urbana del Comune di Marino (Rm) ha attestato che i terreni interessati dalla Variante al P.R.G., di cui al Piano Particolareggiato in località Cunetta, sono liberi da diritti civici;

Vista la relazione n. 293433/11 del 04.07.2011, con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha espresso, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 parere favorevole, sia sotto l'aspetto urbanistico che paesaggistico, al Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G., in località Cunetta adottato dall'Amministrazione Comunale di Marino (Rm) con D.C.C. n. 49 del 06.08.2010, per i motivi e le condizioni nella stessa riportati;





481 21 OTT. 2011 R

**Ritenuto** di condividere e fare propria la sopra citata relazione dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente deliberazione quale allegato A;

**All'unanimità**

**DELIBERA**

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il Piano Particolareggiato, in Variante al P.R.G., in località Cunetta, adottato dal Comune di Marino (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 06.08.2010 per i motivi e con le condizioni contenuti nella relazione dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 293433/11 del 04.07.2011, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegata sotto la lettera A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

H

Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 49/2010:

- Relazione Generale – Piano Finanziario
- Relazione – Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.)
- Tav. n. 1 Individuazione dell'Area – I.G.M. – C.T.R. – P.T.P. – Aereofot. – P.R.G.
- Tav. n. 2 Elaborato Fotografico
- Tav. n. 3 Rilievo Planaltimetrico – Delimitazione dell'Area d'Intervento – Profili Longitudinali e Trasversali
- Tav. n. 4 Variante al P.R.G.
- Tav. n. 5 Zonizzazione in Variante al P.R.G.
- Tav. n. 6 Distribuzione dei Volumi e delle Superfici
- Tav. n. 7 Inviluppi, Massimi Ingombri e Fili Fissi degli Edifici
- Tav. n. 8 Piano Particellare di Cessione delle Aree a Servizio Pubblico da Acquisire Gratuitamente al Patrimonio Indisponibile dell'Amministrazione Comunale
- Tav. n. 9 Planivolumetrico e Sistemazione a Terra
- Tav. n. 10 Profili Architettonici ed Urbanistici Longitudinali e Trasversali
- Tav. n. 11 Schema opere di Urbanizzazione – Fognatura e Acquedotto –





481 21 OTT. 2011 *ra*

- Tav. n. 11a Schema Opere di Urbanizzazione – Illuminazione Pubblica – Telecom – Metano
- Tav. n. 12 Tipologie Edilizie

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



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

ROMA 25 OTT. 2011





ALLEGATO DELIB. N. 481  
DEL 21 OTT. 2011



REGIONE  
LAZIO

Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia

ALLEGATO A  
Direttore Regionale  
Territorio e Urbanistica  
arch. Demetrio Carini

Prot. 243433/4

Roma, li 04 LUG. 2011

Prot. 99705/2011

Oggetto: Comune di Marino (Rm).

Piano Particolareggiato della Zona B5 - Residenziale in località la Cunetta redatto in variante al vigente PRG.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 06.08.2010.  
Legge Regionale n. 36/87, art. 4.

Con nota n. 11497 del 04.03.2011, in atti, acquisita al protocollo n. 99.705 del 07.03.2011, l'Amministrazione Comunale ha inoltrato la documentazione del Piano particolareggiato in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 06.08.2010 ha adottato il Piano Particolareggiato in esame, in variante al PRG vigente, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

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

- 1) N. 5 copie della Delibera Consiliare n. 49 del 06.08.2010 avente per oggetto "Piano Particolareggiato in Variante al PRG Località Cunetta. Adozione";
- 2) certificato dell'avvenuto deposito per la libera visione degli atti progettuali del Piano Particolareggiato in Variante al PRG nei termini di legge e dell'assenza di osservazioni;
- 3) n. 5 copie dell'avviso di deposito;
- 4) n. 5 copie conformi dell'avviso pubblicato sui quotidiani Il Tempo e Cinque;
- 5) n. 1 del manifesto pubblicato all'Albo Pretorio dal 30.09.2010 al 30.10.2010;
- 6) n. 5 copie del "Registro Protocollo Speciale delle Osservazioni";
- 7) n. 1 certificato dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti progettuali del Piano Particolareggiato in Variante in oggetto;
- 8) Attestazione del Dirigente relativo agli Usi Civici;
- 9) Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (ex art 13 della legge 64/74) e DGRL n. 2649/99 formulato della Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo con la nota prot. 069475 del 29.11.2010;
- 10) Parere AUSL Roma H formulato dal Servizio Igiene Pubblica con la nota prot. 52571 del 01.10.2010.
- 11) Parere del Parco dei Castelli Romani prot. 412 del 28.01.2011;
- 12) Parere dell'Area IV LL.PP. del Comune di Marino prot. 11464 del 03.03.2011.

- |          |   |
|----------|---|
| 1 - Tav. | 1 Individuazione dell'area : IGM - CTR - PTP - AEROFOT. - PRG;  |
| 2 - Tav. | 2 Elaborato Fotografico;  |
| 3 - Tav. | 3 Rilievo Planoaltimetrico delimitazione dell'area di intervento profili longitudinali e trasversali; |
| 4 - Tav. | 4 Variante al P.R.G.;   |

IL PRESENTE ATTO SI COMPONE DI N. 5 PAGINE (COMPRESA LA PRESENTE) IN 5 FOGLI



- |    |   |      |     |   |
|----|---|------|-----|---|
| 5  | - | Tav. | 5   | Zonizzazione in Variante al PRG;  |
| 6  | - | Tav. | 6   | Distribuzione dei volumi e delle superfici  |
| 7  | - | Tav. | 7   | Inviluppi, massimi ingombri e fili fissi degli edifici;   |
| 8  | - | Tav. | 8   | Piano Particellare di cessione delle aree a servizio pubblico da acquisire gratuitamente al patrimonio indisponibile dell'amministrazione comunale; |
| 9  | - | Tav. | 9   | Planovolumetrico e sistemazione a terra;  |
| 10 | - | Tav. | 10  | Profili architettonici ed urbanistici longitudinali e trasversali;  |
| 11 | - | Tav. | 11  | Schema opere di urbanizzazione - fognature e acquedotto;  |
| 12 | - | Tav. | 11a | Schema opere di urbanizzazione - illuminazione Pubblica – Telecom - Metano;   |
| 13 | - | Tav. | 12  | Tipologie edilizie;   |
| 14 | - |      |     | Relazione Generale e Piano Finanziario;   |
| 15 | - |      |     | Relazione Studio di inserimento Paesistico (S.I.P.);  |
| 16 | - |      |     | Schema di Convenzione.  |

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato che il parere di cui all'art. 89 del DPR 380/01 è privo degli allegati tecnici. Con la nota n. 99705 del 11.03.2011 ha trasmesso la documentazione a questa Area Tecnica e ha sollecitato l'Amministrazione Comunale a integrare il predetto parere.

## **PREMESSO**

### **Inquadramento Urbanistico**


Il Comune di Marino è dotato di PRG, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 994 del 29.10.2004.

Il terreno interessato dall'intervento, in località Cunetta, distinto in catasto al foglio 21 particelle 193/p, 955/p, 195/p, 241/p, 244, 966/p, 245, 194, 246, 320/p, 284/p, ha una superficie di a mq 13.410, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica come segue:

- Zona B5 – residenziale (mq 10.005);
- Zona E – Agricola (mq 3.405);

in cui è prescritta la redazione del Piano urbanistico attuativo unitario.

La presenza della Zona E agricola all'interno della Zona B5 residenziale è dovuta alla prescrizione riportata nel parere formulato ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, della lr 72/75 e della Dgr n. 2649/99, inerente la Variante Generale al PRG, in cui si asserisce che "nelle aree con pendenza superiore al 36% che interessano le zone C5 Cunetta e Castagnetta e le zone limitrofe B5, CT e E3B (bordate in rosso) è vietata l'edificazione" nonché alla conseguente decisione adottata in sede di approvazione della variante generale in cui "in relazione al parere geologico sopra riportato, tutte le aree che il citato parere ritiene inedificabili, devono essere stralciate dalla eventuale previsione urbanistica e ricondotte alla destinazione agricola di zona E".



Con la delibera di Consiglio Comunale riportata in oggetto, l'Amministrazione ha adottato il presente Piano Particolareggiato, con il quale intende assegnare alle due aree agricole oggetto di stralcio, come sopra esplicitato, la classificazione di *Zona B5 – Residenziale*. Al riguardo è stato acquisito il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e della DGR n. 2649 del 18.05.1999.

Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli originari assegnati alla *Zona B5 –residenziale*, quali:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq;
- b) L'altezza massima ml 7,50. Su detta misura non possono essere consentiti più di due piani fuori terra o un piano abitabile se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitative consentite,
- c) Gli spazi liberi devono essere sistemati a giardini salvo viali di accesso ed eventuali rampe di accesso al piano seminterrato;
- d) Sono vietate costruzioni accessorie;
- e) Non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde;
- f) Nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq ogni 100 mc residenziali;
- g) La distanza inferiore ai confini non deve essere inferiore a ml 5,00.

### **Descrizione del Piano**

Il presente Piano particolareggiato, interessa il terreno in località Cunetta delimitato dalle strade Via Garibaldi, Via S. Anna e Via della Cunetta ed ubicato a nord del Centro Storico adiacente ad esso.

Le finalità che hanno portato l'Amministrazione Comunale ad adottare il presente Piano si possono riassumere nella necessità di attribuire una zonizzazione omogenea a tutto il comparto e realizzare il tratto stradale di collegamento tra Via S. Anna e Via della Cunetta. Inoltre sono previste tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine l'Amministrazione otterrà la cessione gratuita dell'area di sedime esterna al P.P. (part. 244/p posta su via Garibaldi) atta a consentire l'accesso carrabile su Via della Cunetta opportunamente ampliata e la realizzazione della rotonda.

Il piano è stato redatto prevedendo la formazione di n. 3 comparti edificatori in cui è prevista la realizzazione di n. 6 edifici per una volumetria pari a mc. 16.026 leggermente inferiore a quella massima consentita pari a mc 16.092.

### **Standard**

In riferimento alle aree per gli standard le stesse, sono state reperite utilizzando il rapporto di 9 mq/ab, come previsto dalle NTA del vigente PRG. Applicando quanto sopra, i risultati dei calcoli



sono i seguenti: Abitanti n. 134 x 9 mq/ab = mq 1.207 per parcheggi e verde pubblico. Nel progetto, le aree per gli standard sono previste in quantità maggiore pari a mq 5.035 corrispondenti a 37,57 mq/ab.

### **Pareri**

La Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, con la nota n. 69475 fascicolo 7921 del 25.11.2010, ha rilasciato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380 del 06.06.2001 (ex art. 13 L. 64/74) e della DGR 2649/99, rivedendo di fatto, per l'area in questione il precedente parere.

Il Parco dei Castelli Romani con la nota prot. 412 del 28.01.2011 ha formulato il proprio parere ai sensi dell'art. 28 della legge regionale 29/97;

### **Inquadramento Paesaggistico**

L'area oggetto dell'intervento, risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004, per effetto del DM 29.08.1959 - *Zona lungo le pendici dei Colli Albani*, ed è assoggettata alla disciplina del PTP ambito n. 9 approvato con legge regionale n. 24 del 06.07.1998;

Nell'ambito del predetto PTP, la zona in cui è compresa l'area interessata dal progetto, ai fini della tutela, è classificata: "*Zona 2 - Aree edificate sature e di completamento*".

La predetta Zona 2 è normata dall'art. 18 del Testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, in cui:

"(...)

*In tali zone si applicano le norme di tutela paesaggistica previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti con le seguenti integrazioni:*

- *le coperture saranno preferibilmente a tetto, con coppi alla romana; soluzioni diverse dovranno essere adeguatamente motivate;*

- *gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al 1° comma del precedente art 3, le prescrizioni di cui ai punti 1, 2, 3 del precedente art. 17;*

"(...)"

Inoltre l'articolo 17 prevede:

"(...)

1- *gli interventi di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione riguardanti le coperture, dovranno, ove possibile, prevedere la trasformazione di quelle piane in tetti con pendenza non superiore al 35 %, con manto di tegole alla romana.*

2 - *sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore;*

3 - *è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici murarie esterne; (...)"*

Il PTPR adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007 e successiva n. 1025 del 21.12.2007, pubblicato il 14.02.2008, per la stessa area, conferma i vincoli sopra richiamati, nello specifico:

#### Vincoli Dichiarativi

- **cd058\_001** lett. c) e d) beni d'insieme; vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlgs 42/04
  - **cd058\_042** Zona lungo le pendici dei Colli Albani DM 29.08.1959;

#### Vincoli Ricognitivi di Piano

- **cs\_001** 2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri artt. 59 e 60 l.r.38/99 l.r. 27/2001
  - **cs\_189** - Marino

Alla predetta area di intervento, viene attribuito, ai fini della tutela, il seguente paesaggio:

- *Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione* normato dall'art. 27 delle NTA che prevede:

"(...)

*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.*

"(...)"

Nella tabella delle azioni al punto 3 – *Uso residenziale*; punto 3.2 – *Costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01*, si evince che sono consentiti "Il progetto o il piano attuativo deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra e la riqualificazione ambientale quali indicazioni per la vegetazione".

- *Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto* art. 29 delle NTA del PTPR

"(...)

*Comma 7. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.*

*Comma 8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 5 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 43, commi 12, 13 e 14 delle presenti norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio – tavole A"*

"(...)"

art. 43 - Insediamenti urbani storici e territori contermini

"(...)

Comma 13 Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP;
- b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;
- c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.

(...)"

In relazione alla variante urbanistica nel caso di specie, è applicabile, l'art. 63 - norma transitoria per le aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela, delle NTA, che così stabilisce:

"(...)

- art. 63 comma 1: "(...) Fino all'approvazione del PTPR, e comunque per un periodo non superiore a cinque anni, nelle aree in cui le norme dei PTP rimandano alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, fatte salve le modalità di tutela delle aree tutelate per legge, soltanto nei casi in cui le stesse ricadano contemporaneamente:
  - a) in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, secondo le indicazioni e come definite e individuate ai sensi dell'art. 27 bis della LR 24/98 dalla ricognizione effettuata con la DGR n. 601 del 26.9.2006 (BURL 30 11 2006 n.33);
  - b) nei seguenti Paesaggi del PTPR adottato: Paesaggio urbano e in evoluzione; Paesaggio agrario di continuità, agrario di valore, agrario di rilevante valore o, nel caso ricadano in altri paesaggi individuati dal PTPR esclusivamente se immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR.(...)"


(...).

Il vigente PTP ambito n. 9 assegna all'area in argomento, la classificazione: Zona 2 - Aree edificate sature e di completamento, in cui, nella delibera di Giunta Regionale n. 601 del 26 settembre 2006, - Ricognizione delle aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela, la stessa è annoverata fra quelle di scarso pregio paesistico con livello minimo di tutela, tanto da consentire gli interventi previsti dal PRG.

L'art. 27 bis - Varianti agli strumenti urbanistici richiamati dai PTP, prevede:

"(...)

1. In attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, purché non attengano alle zone definite



dagli strumenti stessi come E ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6 aprile 1968, n. 97, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP.

*I bis. In deroga a quanto previsto nel comma I, nelle zone definite dagli strumenti urbanistici vigenti come E, ai sensi del d.m. 1444/1968, le varianti di cui al medesimo comma sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, di limitata estensione e adiacenti a zone legittimamente edificate.*

*I ter. L'applicazione della disposizione del comma I bis è subordinata alla preventiva adozione, da parte della Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente, di una deliberazione ricognitiva delle aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela. (...)"*

La Variante è ammissibile considerato che la zona è classificata a aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela.

## **CONSIDERATO**

L'Amministrazione Comunale, tenuto conto delle esigenze dei proprietari dei terreni delle aree interessate dal presente piano, lo ha adottato; le due aree classificate Zona agricola passano a Zona B5 - Residenziale, come già descritto precedentemente, nello specifico assumeranno la destinazione d'uso Zone F3.

Gli standard, individuati in quantità maggiore rispetto sia a quanto previsto dalle NTA del vigente PRG, sia dal DM 1444/68, verranno realizzati dai privati, a scomputo degli oneri concessori, e ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Con riferimento al PTPR, le norme di tutela riferite sia al *Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione*, sia alla *fascia di rispetto del Paesaggio dei centri e nuclei storici*, consentono l'intervento ed è ammissibile la variante urbanistica.

## **Osservazioni/opposizioni**

A seguito della pubblicazione del presente Piano Particolareggiato, non sono pervenute opposizioni/osservazioni come si evince nel *Registro protocollo speciale delle osservazioni*.

## **CONCLUSIONI**

In relazione a quanto precede, si prende atto che il Piano Particolareggiato è stata redatto in maniera corretta e che le modifiche apportate sono ammissibili sia sotto l'aspetto urbanistico che paesaggistico.



Questa Area è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione del presente Piano con le sotto elencate condizioni:

#### Urbanistiche

1. Nella delibera di adozione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, è allegato impropriamente uno schema di convenzione che attiene alle lottizzazioni convenzionate di natura privata. Con tale convenzione, i proprietari dei terreni verrebbero obbligati alla firma della stessa e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. L'atto così adottato non è pertinente nell'ambito del Piano particolareggiato, e pertanto deve essere escluso da tale procedimento.
2. Prima del rilascio dei permessi di costruire, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da parte dell'Amministrazione comunale (o concessionario attraverso specifica convenzione) con particolare riferimento alle strade di progetto che consentono l'accesso ai lotti stessi. Dovrà altresì essere posta particolare cura agli innesti con la viabilità esistente, nel rispetto del codice della strada;
3. In riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiamano sia la Circolare Ministeriale n. 1501 del 14.04.1969, sia la Circolare Regionale n. 148 S/P del 08.03.1993;
4. Relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia di cui al DLgs 285/92, al DM del 05.11.2001 ed al DM del 19.04.2006;
5. Tutti gli spazi pubblici e/o ad uso pubblico devono essere accessibili a soggetti con limitate o impedito capacità motorie, come specificato dalla normativa sulle barriere architettoniche, ai sensi del DM n. 236/89 e s.m.i, nonché dalla vigente legislazione regionale;

#### Paesaggistiche

1. L'andamento altimetrico del terreno dovrà essere rispettato scrupolosamente; pertanto i manufatti in genere dovranno essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;
2. Qualora si rendessero necessari sbancamenti e muri di scarpa e contro scarpa, questi non devono superare la misura di mt. 1,50, dovranno essere rivestiti con pietra locale con la tecnica del "faccia vista" e dovranno essere mascherati con piantumazione a verde;
3. Dovranno essere messe a dimora le alberature d'alto fusto di essenza tipica della zona, con l'obbligo dell'attecchimento, come previste nella Tav. n. 9 - Planivolumetrico e sistemazione a terra. Inoltre ove possibile dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti;
4. Le costruzioni dovranno essere rifinite esternamente utilizzando una muratura con finitura in pietra locale e/o intonaco a raso nella gamma cromatica delle terre naturali, comunque non al quarzo. Le coloriture delle pareti e degli infissi esterni in legno verniciato, dovranno privilegiare i colori prevalenti dei luoghi;

5. l'altezza massima degli edifici non deve superare i ml 6.00. Su tale misura non possono essere consentiti più di due piani fuori terra o un piano abitabile se il piano terreno viene adibito per destinazioni d'uso non abitative consentite;
6. I tipi edilizi proposti dovranno ritenersi indicativi per l'impostazione dei progetti esecutivi. Il numero dei lotti e la loro conformazione e le sagome degli edifici, invece, dovranno ritenersi vincolanti. Qualora venissero realizzati i portici, la superficie di questi non dovrà superare il 25% della superficie coperta dal fabbricato;
7. la copertura degli edifici dovrà essere a tetto, con manto di tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%. L'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali dovranno essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
8. le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;
9. Nelle aree destinate a "Verde Pubblico" sia garantito un idoneo piano manutentivo, al fine di conservare decorosamente le caratteristiche fisiche e morfologiche dell'area;
10. Siano previste opere di mitigazione per la fase di cantierizzazione;
11. Sia garantita l'omogeneità estetica dei pali d'illuminazione stradale lungo le vie interne al Piano e le vie comunali limitrofe, prevedendo altresì una adeguata illuminazione della viabilità privata;
12. le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti dovranno essere in ferro con foggia tradizionale;
13. le eventuali rampe di accesso al piano interrato dovranno essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza;
14. ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche";

Resta inteso che la volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del presente piano, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, ma non condonata, pur considerandola rispetto alla volumetria complessiva da realizzare, l'approvazione del presente Piano Particolareggiato non potrà per essa costituire sanatoria.

## PARERE

Il Piano Particolareggiato della Zona B5 - Residenziale in località la Cunetta, adottato dall'Amministrazione Comunale di Marino con la delibera Consiliare n. 49 del 06.08.2010, è meritevole di approvazione con le prescrizioni summenzionate.

ISTRUTTORE  
Arch. Vittorio PERGOLINI




DIRETTORE  
Arch. Demetrio CARINI

