



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/05/2012

=====

ADDI' 18/05/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CICCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTE	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: CANGEMI

DELIBERAZIONE N. 204

Oggetto:

Comune di Cori (Lt). Variante Generale al P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2004. Approvazione.



204 18 MAG. 2012. R

Oggetto: Comune di Cori (Lt).
Variante Generale al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2004.
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 Cori (Lt) è dotato di Piano Regolare Generale approvato con D.G.R. n. 2531 del 11.07.1975;
VISTA la deliberazione consiliare n. 31 del 28.04.2004 con la quale il Comune di Cori (Lt) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente;
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 114 osservazioni nei termini, di cui 92 relative all'abitato di Cori Capoluogo e n. 22 all'abitato della frazione di Giulianello, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazioni Consiliari n. 16 del 03.03.2006, n. 17 del 09.03.2006 e n. 19 del 16.03.2006;
CHE fuori detti termini sono pervenute all'Amministrazione Comunale ulteriori n. 8 osservazioni, non controdedotte dallo stesso Comune in quanto presentate oltre le date delle citate deliberazioni comunali di controdeduzione;
CHE direttamente a questa Regione è pervenuta una osservazione;
RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 179/1 reso nella seduta del 15.04.2010, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con



204 18 MAG. 2012. R

l'introduzione delle modifiche e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 113934 del 05.05.2010 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Cori (Lt) copia del suddetto voto n. 179/1 del 2010 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 11 del 15.03.2011 con la quale il Comune di Cori (Lt) non ha accettato interamente le modifiche apportate con il citato parere n. 179/1 del 2010 del C.R.p.T.;

VISTO il successivo voto n. 196/1 del 15.12.2011 con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Cori sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel citato voto n. 179/1 del 15.04.2010 e con le integrazioni contenute nel sopra richiamato voto n. 196/1 del 15.12.2011;

VISTA la nota n. D2/2A/0868037 del 27.04.2004 con la quale La Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area "A8" - Difesa del Suolo - Servizio Geologico Regionale - ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della L. n.64/74 e D.G.R. 2649 del 18.05.99, alla Variante di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle prescrizioni, interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento, da inserire nell'apposita delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche attuative;

VISTA la nota n. 147366/D3/3D/03 del 17.10.2007 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi, ha espresso, in merito alla Variante Generale in argomento, parere favorevole, alle condizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota n. 8482 del 22.09.2008 con la quale il Servizio Igiene Pubblica dell'Azienda Unità Sanitaria Locale Latina, in merito alla Variante Generale del Comune di Cori (Lt) ha espresso, per quanto di specifica competenza, parere favorevole di massima con le prescrizioni/condizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la determinazione n. C0201 del 12.02.2009, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Territorio Rurale e Credito ha autorizzato il Comune di Cori (Lt) al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo per aree e servizi, censiti nel N.C.T. del medesimo Comune con le rispettive nuove destinazioni integralmente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota n. 5827 del 17.10.2009, con la quale il Responsabile Area Pianificazione Urbana e Ambiente del Comune di Cori ha attestato che nel territorio comunale non esistono nuclei abusivi e abusivismo diffuso;

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 179/1 del 15.04.2010 e n. 196/1 del 15.12.2011, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A e B;



204 18 MAG. 2012 R

all'unanimità

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Generale del Comune di Cori (Lt) adottata con deliberazione consiliare n. 31 del 28.04.2004, secondo i motivi, con le modifiche, le prescrizioni e le integrazioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con il voto n. 179/1 del 15.04.2010 e n. 196/1 del 15.12.2011, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A e B, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale e funzionale
- Tav. 2.1 Planimetria generale (Cori)
- Tav. 2.2 Planimetria generale (Giulianello)
- Tav. 3.1 Caratteri principali del territorio (Cori)
- Tav. 3.2 Caratteri principali del territorio (Giulianello)
- Tav. 4.1 Vincoli esistenti (Cori)
- Tav. 4.2 Vincoli esistenti (Giulianello)
- Tav. 5.1 Beni storico-monumentali (Cori)
- Tav. 5.2 Beni storico-monumentali (Giulianello)
- Tav. 6 Idoneità territoriale
- Tav. 7.1 Servizi pubblici esistenti e viabilità (Cori)
- Tav. 7.2 Servizi pubblici esistenti e viabilità (Giulianello)
- Tav. 8.1 Piano Regolatore Generale vigente (Cori)
- Tav. 8.2 Piano Regolatore Generale vigente (Giulianello)
- Tav. 9.1 Zonizzazione (Cori)
- Tav. 9.2 Zonizzazione (Giulianello)
- Tav. 10.1 Zonizzazione approfondimenti (Cori)
- Tav. 10.2 Zonizzazione approfondimenti (Giulianello)
- Tav. 11.1 Servizi pubblici di progetto e viabilità (Cori)
- Tav. 11.2 Servizi pubblici di progetto e viabilità (Giulianello)
- Tav. 12.1 Sovrapposizione della carta di Zonizzazione e della carta d'Idoneità territoriale (Cori)
- Tav. 12.2 Sovrapposizione della carta di Zonizzazione e della carta d'Idoneità territoriale (Giulianello)
- Relazione generale
- Norme Tecniche di attuazione



204 18 MAG. 2012 R

E nelle Tavole 10.1 e 10.2 "Zonizzazione approfondimenti (Cori - Giulianello)" di cui al parere D2/2A/0868037 del 27.04.2004 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area "A8" - Difesa del Suolo - Servizio Geologico Regionale

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

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 23 MAG. 2012





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. n. 204 M
DEL 18 MAG. 2012

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 179/1, del 15 Aprile 2010.

Relatore:
arch. Carlo Maschiella

OGGETTO: Comune di CORI (LT)
Variante Generale al P.R.G.,
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31, del 28 Aprile 2004.
Riferimento L. 1150/42.



IL COMITATO

VISTO

La nota n. 6752 del 03.08.2006, acquisita al protocollo di questa Direzione con il n. 139711 del 21.08.2006, con cui il Comune di Cori ha trasmesso, per la predisposizione della relativa istruttoria, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 del 08.11.1977, gli Atti e gli elaborati relativi alla Variante Generale al P.R.G. adottata con Delibera di Consiglio Comunale riportata in oggetto.

Le ulteriori note di richiesta di integrazioni alla documentazione presentata.

Le note n. 139711 del 23.06.2008 e n. 115406 del 30.06.2009 con la quale l'Area Amministrativa di Supporto ha trasmesso la pratica definitivamente integrata a questa Area Tecnica per il seguito di competenza.

PREMESSO

Il Comune di Cori, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2531 del 11/07/1975, ha adottato con Deliberazione C.C. n. 31 del 28.04.2004 la Variante Generale al P.R.G. di che trattasi.

A seguito della pubblicazione degli Atti e degli elaborati sono state presentate n. 114 Osservazioni nei termini di legge, di cui 92 relative all'abitato di Cori (la numerazione progressiva si ferma a 91, al numero 76 ci sono due Osservazioni la 76.a e la 76.b) e n. 22 all'abitato della frazione di Giulianello, ulteriori n. 9 Osservazioni sono pervenute fuori termine di cui 1 pervenuta direttamente alla Regione.

Direttore Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Carlo Maschiella

Il presente atto si compone di
n. 56 pagine compresa la presente

[Signature]

[Signature]



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Con Delibrazioni del C.C. n. 15 del 23.02.2006, n. 16 del 03.03.2006, n. 17 del 09.03.2006, n. 18 e 19 del 16.03.2006 sono state controdedotte le Osservazioni alla Variante Generale al P.R.G.

La Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Cori si compone dei seguenti Atti amministrativi ed elaborati:

- 1) Richiesta di Approvazione
- 2) Delibera C.C. n. 31 del 28.04.2004 di adozione del Piano
- 3) Elaborati tecnici allegati alla delibera del C.C. n. 31 del 28/04/04:
 - Tav. 1 Inquadramento territoriale e funzionale Scala
1:250.000
 - Tav. 2.1 Planimetria generale (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 2.2 Planimetria generale (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 3.1 Caratteri principali del territorio (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 3.2 Caratteri principali del territorio (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 4.1 Vincoli esistenti (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 4.2 Vincoli esistenti (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 5.1 Beni storico-monumentali (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 5.2 Beni storico-monumentali (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 6 Idoneità territoriale Scala 1:25.000
 - Tav. 7.1 Servizi pubblici esistenti e viabilità (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 7.2 Servizi pubblici esistenti e viabilità (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 8.1 Piano Regolatore vigente (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 8.2 Piano Regolatore vigente (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 9.1 Zonizzazione (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 9.2 Zonizzazione (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 10.1 Zonizzazione approfondimenti (Cori) Scala 1:5.000
 - Tav. 10.2 Zonizzazione approfondimenti (Giulianello) Scala 1:5.000
 - Tav. 11.1 Servizi pubblici di progetto e viabilità (Cori) Scala 1:5.000
 - Tav. 11.2 Servizi pubblici di progetto e viabilità (Giulianello) Scala 1:5.000
 - Tav. 12.1 Sovrapposizione della carta di Zonizzazione e della carta d'Idoneità territoriale (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 12.2 Sovrapposizione della carta di Zonizzazione e della carta d'Idoneità territoriale (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Relazione generale
 - Norme Tecniche di Attuazione
- 4) Copia Delibere del C.C. di Cori n. 15 del 23.02.06, n. 16 del 03.03.2006, n. 17 del 09.03.2006, n. 18 e 19 del 16.03.2006 le quali recepiscono le controdeduzioni alle



REGIONE LAZIO

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

- Osservazioni (allegate alle Delibere sono presenti le copie integrali delle Osservazioni presentate)
- 5) Certificato di avvenuto deposito degli Atti progettuali di libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle Osservazioni presentate;
 - 6) Registro protocollo delle Osservazioni presentate;
 - 7) Osservazioni (in originale);
 - 8) Parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e D.G.R. n. 2649 del 18.05.99, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area Difesa del Suolo - Servizio Geologico Regionale con nota prot. D2/2A/0868037 del 27.04.2004;
 - 9) Parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95, rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi con nota prot. 147366/D3/3D/03 del 17.02.2007;
 - 10) Parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 20, lettera f, della legge n. 833 del 23.12.1978, rilasciato dall'Agenzia Sanitaria Locale Latina - Comprensorio Monti Lepini - Servizio Igiene e Sanità Pubblica con nota prot. n. 8482 del 22.09.2008;
 - 11) Elaborati redatti dai progettisti in adeguamento ai dettami Delibere C.C. n. 15 del 23.02.06, n. 16 del 03.03.2006, n. 17 del 09.03.2006, n. 18 e 19 del 16.03.2006:
 - Tav. 9.1BIS Zonizzazione (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 9.2BIS Zonizzazione (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 10.1BIS Zonizzazione approfondimenti (Giulianello) Scala 1:5.000
 - Tav. 10.2BIS Zonizzazione approfondimenti (Giulianello) Scala 1:5.000
 - Tav. 10.3BIS Zonizzazione approfondimenti (Cori) Scala 1:5.000
 - Relazione generale
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - 12) Determinazione dirigenziale n. 123 del 25.07.2006 di presa d'atto della graficizzazione delle Osservazioni accolte dal Consiglio Comunale e di richiesta del mutamento di destinazione d'uso dei terreni di proprietà collettiva alla Regione Lazio;
 - 13) Delibera C.C. n. 15 del 26.05.2008 Modifiche e integrazioni ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95.

1. PARERI ACQUISITI

A titolo indicativo e non esaustivo si riportano i contenuti dei Pareri e/o Nulla Osta acquisiti:



REGIONE LAZIO

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

USI CIVICI

Con nota prot. n. 147366/D3/3D/03 del 17.02.2007 la Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi, ha rilasciato il seguente Parere favorevole alla "Variante al Piano Regolatore Generale", con prescrizioni:
[...]

IL DIRETTORE REGIONALE AGRICOLTURA

VISTA l'istanza presentata da Codesta Amministrazione, con nota a margine indicata acquisita da questa Direzione Regionale Agricoltura in data 21/02/2007 - prot. n° 24033, finalizzata ad ottenere il rilascio del Parere, relativamente alla proposta urbanistica riportata in oggetto, previsto dall'art. 2 della Legge regionale 3/01/1986 n° 1, così come modificata dalla L.R. n° 59 del 19.12.1995 e dalla L.R. n° 6 del 27/01/2005;

CONSIDERATO che la richiesta viene presentata in quanto la proposta urbanistica risulta essere variante allo strumento urbanistico programmatico generale, adottato dal Consiglio Comunale di Cori con delibera n° 66 del luglio 1972 ed approvato definitivamente dalla G. R. L. con atto n. 2531 del 11/07/1975;

CONSIDERATO che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e dalla Analisi del Territorio, redatta dal perito demaniale, geom. Angelo Leggieri, sulla base dei dati e documenti esistenti presso gli archivi, ed approvata dal Commissario Prefettizio con atto deliberativo n° 8 del 17/02/2007, è emerso che molteplici aree risultano appartenere al demanio civico, tutte ricadenti nel Comune di Cori, giusta attestazione Comunale del 5/12/2006;

VISTO in particolare che i terreni di proprietà collettiva appartenenti al Comune di Cori, aventi previsione a carattere edificatorio o per servizi di pubblica utilità, risultano tutti ubicati nel territorio comunale e censiti al N.C.T. al:

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE
34	107	A2 - Centro Storico Cori Valle
35	50/a	A2 - Centro Storico Cori Valle
35	51	C1 - Espansione Edilizia di Tipo A
35	59	C1 - Espansione Edilizia di Tipo A
35	24	F1 - Servizi Pubblici
36	52	F1 - Servizi Pubblici
44	60	G1 - Verde Pubblico
44	61	Strade e Viabilità
35	41 - 50/b	Strade e Viabilità
13	35/c	D3 - Ampliamento di attività estrattiva

PRESO ATTO

1. che il Comune di Cori non ha provveduto a deliberare in ordine alle richieste di mutamento di destinazione d'uso dei terreni aventi destinazione "a servizi", contrariamente a quanto previsto dal 3° e 4° comma dell'art. 2 della L.R. n° 1 del 3/01/1986;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

2. che le prescrizioni riportate sia nel Piano Territoriale Paesistico n° 10 - Latina - approvato con D.G.R. n° 2531 del 11/07/1975, relativamente ai diritti civili, sia nell'art. 2 comma 1°- punto 4) della Legge Regionale n° 1 del 03.01.1986, nel caso in esame trovano applicazione in quanto esistono fondi interessati da diritti civili;
3. che all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, si è riscontrato l'art. 38 - "Aree sottoposte a uso civico", le cui norme non si ritengono sufficientemente adeguate a salvaguardare i diritti civili;

TENUTO CONTO che non vi sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta, a condizione che ci si attenga alle seguenti prescrizioni:

1. che vengano aggiunte, all'interno dell'art. 38 delle N.T.A., le seguenti norme:
 - "Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005"
 - "Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.
 - "Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".
 - "Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civili, le norme contenute nel presente Piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civili in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005".
 - "Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza."
2. Vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";
3. Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione del P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n° 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n° 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinate a servizi pubblici e viabilità, tutti come meglio sopra individuati. In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.

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

PRESO ATTO, inoltre, che con la sottrazione al demanio della superficie da alienare e da mutare di destinazione, non vengono intaccati i bisogni della popolazione, i quali possono ugualmente e largamente essere soddisfatti, nell'esercizio degli usi civili, sulle restanti terre demaniali;

esprime

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Cori (Latina) a condizione che:

1. vengano aggiunte, all'interno dell'art. 38 delle N.T.A., le norme in precedenza riportate;
 2. vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";
 3. il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n° 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n° 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinate a servizi pubblici e viabilità, tutti come meglio sopra individuati. In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione;
 4. gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nella Variante al P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso, per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.
- Si precisa, inoltre, che per i terreni di demanio collettivo non edificati, sia essi gestiti direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale ed industriale, potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005. Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

[...]



REGIONE LAZIO

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

In relazione alla prescrizione contenuta al n. 3 si è rilevato che con Determina n. C0201 in data 12.02.2009, a firma del Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale, della Direzione Regionale Agricoltura, è stato autorizzato il Comune al mutamento di destinazione d'uso limitatamente alle sole aree, individuate catastalmente, previste nella adottata Variante come zone di interesse collettivo aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse e di seguito riportato:

[...]

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

[...]

VISTA la deliberazione n° 15 del 26/05/2008, con la quale il Consiglio Comunale di Cori richiede l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo per aree a servizi, ai sensi dell'art. 12 della L. 16/06/1927 n° 1766, censiti nel N.C.T. del Comune di Cori, come appresso riportato, con le rispettive nuove destinazioni urbanistiche:

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. HA	DESTINAZIONE
35	24	0.09.30	F1 - Servizi pubblici
	25/a	0.13.49	
36	52	0.03.10	G1 - Verde pubblico
44	60	0.17.30	
44	61	0.02.00	
35	41	0.03.80	Strade e Viabilità
35	50/b	0.02.02	
13	35/c	21.59.70	D3 - Ampliamento di attività estrattiva

per una superficie complessiva di Ha 22.10.71;

[...]

RILEVATO che il Comune di Cori è già stato autorizzato al mutamento di destinazione d'uso del terreno di demanio collettivo identificato in Catasto al Foglio n° 35, particelle 24 e 25 con Determinazione n° 520 del 6 maggio 2002 e pertanto il suddetto terreno viene stralciato dal presente atto;

RILEVATO altresì che per i terreni di demanio collettivo gestiti dal Comune, la previsione ad uso estrattivo (Zona D3 di P.R.G.) potrà essere attuata solo dopo che il Comune, con successivo atto separato, avrà richiesto a questa struttura l'autorizzazione alla concessione allegando relazione tecnica con la quale dovranno essere determinati i canoni di concessione annua;

RITENUTO, di conseguenza, di dover dare la propria autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata Variante al P.R.G., a zone di interesse collettivo aventi destinazione a "G1 - Verde Pubblico", "strade e viabilità", "D3 - Ampliamento di attività estrattiva", tenuto conto del restante demanio civico e per consentire le realizzazioni di opere di interesse pubblico;

DETERMINA

di autorizzare il Comune di Cori (LT) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata Variante al Piano Regolatore



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Generale, a zone di pubblico interesse aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

- Foglio 44 particelle n° 41 – 50/b (Strade e viabilità);
- Foglio 30 particella n° 52 e Foglio 44 particelle n° 60 – 61 (Zona G1 – Verde Pubblico);
- Foglio 13 particella 35/c (Zona D3 – Ampliamento di attività estrattiva)

per una superficie complessiva di Ha. 21.87,93.

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

Con successivo e separato atto, il Comune di Cori dovrà chiedere apposita autorizzazione regionale per la concessione dell'area da destinare ad attività estrattiva, senza la quale non potrà essere attuata la previsione a Zona D3, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 6/2005.

[...]

PARERE GEOLOGICO

Con nota prot. n. D2/2A/0868037 del 27.04.2004 la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo – Servizio Geologico Regionale, ha rilasciato il seguente Parere favorevole Variante al P.R.G. di Cori, con prescrizioni:

[...]

Considerata la richiesta del Comune di Cori del 25.02.2004, pervenuta in Regione in data 02.03.2004, in merito alla Variante in oggetto per l'emissione del Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e della D.G.R. n. 2649 del 18.05.99.

Vista la L.R. Lazio n. 72/75, la D.G.R. Lazio n. 2649/99 e la D.G.R. Lazio 655/2000, per la quale non è obbligatoria la relazione vegetazionale;

Considerato che la documentazione presentata ed allegata in triplice copia comprende gli elaborati di tipo geologico, vegetazionale ed urbanistico, secondo quanto previsto dalla D.G.R. Lazio 2649/99.

Tenuto conto che il Comune di Cori è attualmente classificato in Zona Sismica 2 dalla D.G.R. 766/03;

Tenuto conto del sopralluogo effettuato nel mese di Aprile 2004 dal Funzionario Geologo;

Vista la relazione geologica d'ufficio n° 4022 del 26.04.2004 a firma dei Geol. Antonio Colombi;

Ritenuto di condividere le conclusioni contenute nella suddetta Relazione Tecnica d'Ufficio;

ai sensi della L.R. 72/75, della D.G.R. Lazio 2649/99, della Circolare Ass.¹⁰ LL.PP. della Regione Lazio prot 3317 del 29.10.80 e della Circolare dell'Ass.¹⁰ LL.PP. prot. 769 del 23.11.1982;



REGIONE LAZIO

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

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

alla Variante al P.R.G. in oggetto nel Comune di Corti, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o di Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. Il presente Parere si applica esclusivamente alle aree in Variante indicate dall'Amministrazione rispetto allo Strumento Urbanistico vigente;
2. Siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica e vegetazionale a corredo dell'istanza che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguiranno;
3. Si ritengono aree non idonee all'edificazione quelle perimetrate di rosso sulle Tavole di Zonizzazione (Approfondimenti) Tav 10.1 e 10.2, sulla base di quanto già indicato dai Geologo Progettista e nella relazione tecnica geologica d'ufficio. Tali inidoneità sono la risultante di condizioni geologiche e geomorfologiche negative per presenza di dissesti, forti acclività, cattive caratteristiche geotecniche dei materiali affioranti ovvero perché inserite nelle aree a alto Rischio Idrogeologico per il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali.
4. L'Amministrazione dovrà obbligatoriamente tenere conto, secondo quanto disposto dalla normativa vigente, delle misure di Salvaguardia del Progetto di Piano di Assetto Idrogeologico dell'A.B.R. Lazio.
5. Per l'edificato già esistente all'interno delle aree non idonee sono valide le indicazioni contenute nel capitolo 17 della Relazione Geologica per quanto concerne la classe IV "Idoneità territoriale limitata".
6. Per tutte le aree dichiarate idonee, invece, dovrà essere obbligatoriamente tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni inserite capitolo 17 della Relazione Geologica allegata al progetto di Variante.
7. Tutti i Piani attuativi relativi al presente Strumento Urbanistico Generale, dovranno ottenere ex-novo il Parere di compatibilità geomorfologica da parte di questa Struttura ai sensi della L. 64/74 e della D.G.R. 2649/99.
8. Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico - strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti 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.
9. Le fondazioni di nuovi fabbricati 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.
10. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;
11. Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata/lineare e fenomeni di impaludamento sulle porzioni topograficamente depresse;*
12. *Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora in discarica autorizzata. Si devono evitare gli accumuli di terreno lungo i versanti che sono facilmente erodibili e mobilizzabili per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici ecc).*
 13. *Sia valutata la possibilità di creare "corridoi biologici" tra le aree da edificare ed i territori circostanti privi di insediamenti con particolare riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali; nelle aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze dell'edificato, si propone se possibile l'attuazione della tecnica dei "pre-verdissemani" che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;*
 14. *Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, fasce frangivento dovranno per quanto possibile essere salvaguardati ed in alcuni casi implementati con nuovi impianti con particolare riferimento alle fasce frangivento, in considerazione delle molteplici funzioni che svolgono;*
 15. *In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze; dovranno essere salvaguardate tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari venusti;*
 16. *Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margini del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;*
 17. *Per le aree rientranti all'interno della zona di protezione dei Pozzi o Sorgenti Idropotabili comunale, sono esclusi tutti gli interventi o le opere secondo quanto disposto dall'art. 8 del D.P.R. 236/88 e successive modifiche o integrazioni. Il Comune di Cori predisponga gli studi previsti dalla D.G.R. 5817/99 in materia di area di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile.*
 18. *Prima dell'inizio dei lavori siano acquisite tutte le autorizzazioni di carattere igienico-sanitarie e comunque ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni della normativa vigente.*
 19. *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni, che non sia comunque variata la conformazione morfologica della zona 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:*
 - *Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20.03.2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismiche"*
 - *DM. LL.PP. 11.03.88 "Norme teoriche riguardanti le indagini sui terreni"*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";

- *Circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n° 3317 del 29.10.80 e n° 769 del 23.11.82;*
- *Circolare Min. LL.PP. del 10.4.97 n. 65 riguardante le Istruzioni alle Norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.01.96;*
- *D.M. LL.PP. 16.01.96 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
- *Circolare Min. LL.PP. del 24.09.88 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.88;*

La documentazione elencata in premessa e vistata dal responsabile del procedimento è parte integrante del presente atto. Contro il presente provvedimento è esperibile, entro sessanta giorni dalla notifica, ricorso giurisdizionale al TAR o, in alternativa, entro centoventi giorni, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

[...]

PARERE IGIENICO SANITARIO

Con nota prot. n. 8482 del 22.09.2008 la Agenzia Sanitaria Locale Latina – Comprensorio Monti Lepini – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, ha rilasciato il seguente Parere favorevole alla "Variante al Piano Regolatore Generale di Cori", con prescrizioni/condizioni::

[...]

In riferimento alla nota Prot. n. 8184 del 02.10.2008, inerente la richiesta di Parere per una Variante all'attuazione di un intervento urbanistico, ed alla nota Prot. n. 5052 del 05.08.2008, inerente la riduzione della zona di rispetto del Cimitero di Giulianello ai sensi dell'art. 28 della Legge 166/02;

- *Visti gli elaborati tecnici trasmessi e la documentazione integrativa successivamente trasmessa con note Prot n. 39 del 03.01.2008 e Prot. n. 5052 del 05.08.2008;*
- *Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 5050 del 22.09.1981, nella quale si riporta il Decreto del Medico Provinciale di Latina Prot. n. 2661 del 15.06.1978, inerente la riduzione della fascia di rispetto del Cimitero di Cori a ml 100;*

questo Servizio esprime, per quanto di specifica competenza, PARERE FAVOREVOLE DI MASSIMA con la seguenti PRESCRIZIONI/CONDIZIONI:

- *codesto Comune dovrà tenere conto dei vincoli e delle aree di salvaguardia, previste dalle specifiche normative di settore, relativamente alle discariche, alle fonti di emissione dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici in generale ed agli elettrodotti ed alle antenne in particolare,*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

alle reti stradali di grande percorrenza, alle linee ferroviarie, alle industrie a rischio di incidente rilevante e alle industrie insalubri, per le quali si ritiene opportuno la realizzazione di una zona di salvaguardia priva di insediamenti abitativi, affinché esalazioni ed emissioni, rumori, ecc non siano di pregiudizio per la popolazione;

- *in merito agli impianti di depurazione, oltre all'adozione delle relative fasce di rispetto, dovranno essere adottati, qualora necessari, tutti gli opportuni accorgimenti tecnici atti a contenere le emissioni di aerosol, di cattivi odori e rumorose da essi derivanti; ciò in riferimento anche ed in modo particolare agli insediamenti ricadenti nell'ambito della fascia di rispetto del depuratore di Cori, per i quali si demanda comunque ogni ulteriore valutazione e determinazione alla competente Amministrazione Comunale;*
- *in merito agli insediamenti ricadenti nell'ambito dell'area di salvaguardia del pozzo di approvvigionamento idrico potabile pubblico della frazione di Giulianello, per i quali si demanda comunque ogni ulteriore valutazione e determinazione alla competente Amministrazione Comunale, si dovrà dare attuazione a quanto disposto dall'art. 94 del D.L.gs 152/06 e s.m.i;*
- *vi dovrà essere idonea corrispondenza tra la destinazione urbanistica, con relativi insediamenti, delle varie aree del territorio e la zonizzazione acustica delle stesse aree.*

È opportuno che codesto Comune predisponga gli idonei strumenti amministrativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie a garantire idonee condizioni di salubrità.

A margine di quanto sopra si segnala, per opportuna conoscenza, che la L.R. 52/80 è stata abolita dall'art. 23 della L.R. 4/03.

ABUSIVISMO EDILIZIO

Relativamente al fenomeno dell'abusivismo edilizio, risulta agli atti una dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, prot. n. 5827 del 17.10.2009, acquisita al protocollo di questa Direzione con il n. 211591 del 21.10.2009, attestante:

[...]

"Che sul territorio comunale, non esistono nuclei abusivi ad abusivismo diffuso."

[...]

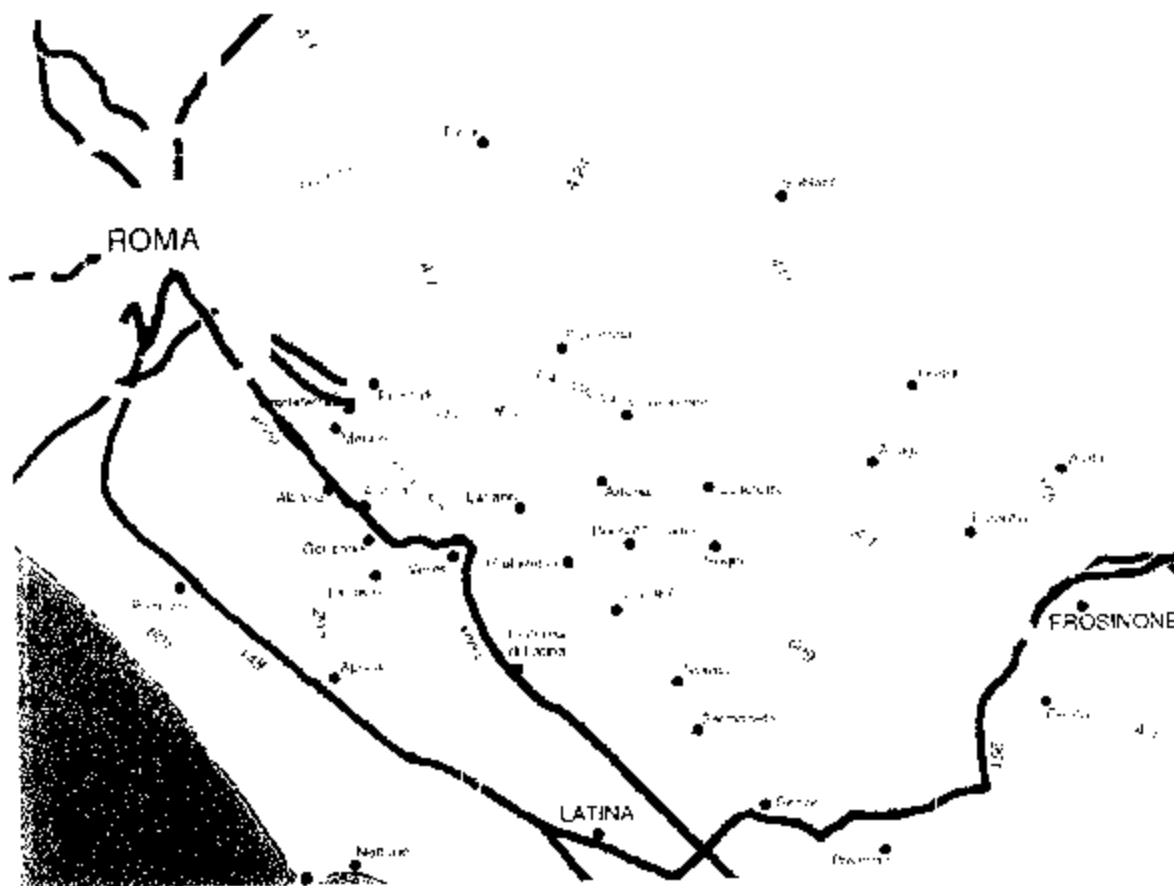


REGIONE LAZIO

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

2. DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Cori è situato all'estremità settentrionale della Provincia di Latina, nella parte di territorio a sud di Roma compreso tra l'area delle Colline Romane ed il sistema dei Monti Lepini e fa parte della Comunità Montana Zona XIII Monti Lepini Ausoni;



Il territorio del Comune di Cori si sviluppa su una superficie di 8.601 Ha , la sua morfologia è di carattere prevalentemente collinare, è compreso tra un'altitudine da 150 a 1.478 metri s.l.m. ed il capoluogo è posto ad una quota di 398 metri s.l.m.;

Cori capoluogo si trova a circa 56,8 km di distanza dalla capitale Roma e a circa 25,8 km dal suo capoluogo di provincia Latina.

I suoi confini amministrativi sono:

- a Nord: con i comuni di Lariano, Artena e Rocca Massima;





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- a Est: con i comuni di Segni e Montelanico;
- a Sud: con i comuni di Cisterna di Latina e Norma;
- a Ovest: con i comuni di Velletri e Cisterna di latina

Cori, capoluogo, e Giulianello, frazione, rappresentano i due centri insediativi a preminente carattere urbano e sono localizzati rispettivamente al centro e a nord del vasto territorio comunale;

Il Comune è raggiungibile dalla S.S.148 Pontina, dalla S.S. 7 Appia nonché dalla A1 - Autostrada del Sole, il cui casello di riferimento, Valmontone, dista circa 20 km;

3. INDIRIZZO PROGETTUALE

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

- Rivitalizzare il centro storico e gli ambienti urbani di maggior interesse di Cori e Giulianello, con interventi che ne garantiscano la conservazione ed il restauro e proteggendo il centro senza snaturarlo;
- Qualificazione delle aree antropizzate;
- Protezione dell'ambiente con interventi di valorizzazione ed utilizzazione del verde;
- Incentivazione di un turismo tipo culturale e naturalistico;
- Sviluppo delle attività legate ad un turismo;
- Incentivazione delle attività artigianali;
- Sviluppo del settore dei servizi con la possibilità di individuare delle aree chiave da destinare a servizi e da sottoporre a progetti unitari;
- Sviluppo e potenziamento del sistema della mobilità attuale;
- Riqualficazione del sistema dell'agricoltura e delle attività di allevamento con qualificazione delle colture e creazione di servizi per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti.

In riferimento ai sopra citati obiettivi, il territorio comunale è stato zonizzato, in conformità al D.M. 1444/68, come segue:

ZONA A – Comprendono i centri storici di Cori Alto, Cori Valle e Giulianello nei quali si riscontrano particolari valori ambientali, monumentali e culturali da sottoporre ad un regime di conservazione, valorizzazione e salvaguardia.

La zona A è suddivisa in:

- Sottozona A1 Centro Storico Cori Alto
- Sottozona A2 Centro Storico Cori Valle
- Sottozona A3 Centro Storico Giulianello



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Sottozona A1 – Centro Storico Cori Alto

Comprende interamente il centro storico di Cori Alto, nel quale è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti, salvo eventuali indicazioni dello strumento attuativo, comunque con un indice caratteristico fondiario massimo di 2 mc/mq, lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere unitario per tutta la zona A1 e può essere redatto congiuntamente con la zona A2.

Sottozona A2 – Centro Storico Cori Valle

Comprende interamente il centro storico di Cori Valle, nel quale è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti, salvo eventuali indicazioni dello strumento attuativo, comunque con un indice caratteristico fondiario massimo di 2 mc/mq, lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere unitario per tutta la zona A2 e può essere redatto congiuntamente con la zona A1.

Sottozona A3 – Centro Storico Giulianello

Comprende interamente il centro storico di Giulianello, nel quale è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti, salvo eventuali indicazioni dello strumento attuativo, comunque con un indice caratteristico fondiario massimo di 2 mc/mq, lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere unitario per tutta la zona A3.

ZONA B1 – Riguarda le aree urbanizzate consolidate a ridosso dei centri Storici edificate in epoca relativamente recente.

Zona B1 – Ristrutturazione e Completamento

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	mq	400
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	1,50
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	10,50

L'utilizzazione dei lotti residui sarà autorizzata con singoli permessi a costruire, ad eccezione di eventuali comparti di superficie superiore ai 5.000 mq che necessitano di Strumento Urbanistico Attuativo.

La sostituzione dei volumi esistenti è autorizzata con singolo permesso a costruire.

ZONE C – Comprendono aree per l'espansione dei centri urbani a ridosso delle aree urbanizzate per consentire un corretto ed armonico sviluppo dell'edificato e rispondere alle esigenze territoriali.

La zona C è suddivisa in:

- Sottozona C1 Espansione di tipo A
- Sottozona C2 Espansione di tipo B



REGIONE LAZIO

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

Sottozona C1 – Espansione di tipo A

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	mq	500
I.F.T. (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	0,75
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,95
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50

Sottozona C2 – Espansione di tipo B

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	mq	700
I.F.T. (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	0,50
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,65
Altezza massima corpi di fabbrica	mi	7,50

Le Sottozone C1 e C2 si attuano tramite intervento diretto per aree di superficie inferiori ai 5.000 mq., se superiori ai 5.000 mq. necessitano della redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo.

Sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di 1/10 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

ZONE D – Sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi.

La zona D è suddivisa in:

- Sottozona D1 Industrie e Artigianato
- Sottozona D2 Trasformazione prodotti agricoli
- Sottozona D3 Cave

Sottozona D1 – Industrie e Artigianato

Comprendono aree per gli insediamenti e le attività produttive con esclusione di produzioni pericolose ed altamente inquinanti.

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità	
Superficie Lotto Minimo	mq	500	
Indice Fondiario	mq/mq	0,70	
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	10,50	
Parcheggi	%	10	della superficie fondiaria

Le sottozone D1 si attuano tramite redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo.



REGIONE LAZIO

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

Destinazioni ammesse sono: industriale, artigianale, commerciale sino a 1.000 mq. coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavolacalda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc).

È consentita la realizzazione di alloggio per il custode di superficie coperta non superiore a 150 mq., solo su lotti non inferiori a 1.000 mq.

È consentita la realizzazione di volumi accessori, con altezza massima inferiore a 2,20 ml, in ragione di 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

È ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Sottozona D2 – Trasformazione prodotti agricoli

Comprendono aree destinate alla trasformazione e conservazione dei prodotti agroalimentari, legati al territorio di produzione.

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità	
Superficie Lotto Minimo	mq	2.000	
Indice Fondiario	mq/mq	0,70	
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	10,50	
Parcheggi	%	10	della superficie fondiaria

Le Sottozone D2 si attuano tramite intervento diretto per aree di superficie inferiori ai 5.000 mq, se superiori ai 5.000 mq necessita di redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo.

Destinazioni ammesse sono: commercializzazione dei generi prodotti o trattati negli stabilimenti stessi con superficie di vendita dedicate non superiore ad 1/5 della superficie totale del manufatto.

È consentita la realizzazione di alloggio per il custode di superficie coperta non superiore a 150 mq., solo su lotti non inferiori a 1.000 mq.

È ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Sottozona D3 – Cave

Comprendono aree destinate all'estrazione di prodotti lapidei locali, attualmente in attività.

Le Sottozone D3 si attuano tramite intervento diretto.

È consentita la costruzione di impianti per la conduzione dell'attività estrattiva.

È consentita la costruzione di manufatti per attività strettamente connesse con l'esercizio delle cave (uffici, magazzini, capannoni) con rapporto di copertura pari a 1/50 del lotto, per un massimo di 500 mq., altezza m. 7,50.

È consentita la realizzazione di abitazioni per custodi o dirigenti in ragione di 1 alloggio per stabilimento di superficie massima complessiva di 150 mq.



REGIONE LAZIO

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

ZONE E – Sono le parti del territorio comunale interessate dall'uso e dalla produzione agricola o suscettibili di divenire tali.

La zona E è suddivisa in:

- Sottozona E1 Agricolo a carattere rurale
- Sottozona E2 Agricolo a carattere boschivo
- Sottozona E3 Agricolo a carattere paesaggistico

Sottozona E1 – Agricolo di carattere rurale

Comprende le aree agricole generali del territorio comunale e rappresenta la maggior parte del territorio comunale.

La nuova edificazione residenziale potrà essere effettuata solamente nei lotti che rispondono ai requisiti previsti dalla L.R. n. 8/03 con i seguenti parametri:

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	Ha	3,00
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,01
Superficie max residenziale	mq	300
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50

L'edificazione di manufatti annessi funzionali per la conduzione del fondo agricolo potrà essere effettuata solamente nei lotti che rispondono ai requisiti previsti dal Piano di Utilizzazione Agricolo redatto dall'Amministrazione Comunale con i seguenti parametri:

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	Ha	3,00
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,03
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50

È ammessa l'attività agrituristica, compresa la realizzazione di modeste attrezzature turistiche (piscine, punti bar) secondo le norme vigenti in materia.

Sottozona E2 – Agricolo a carattere boschivo

Comprende le aree agricole e boschive attestate sulla montagna del territorio comunale destinate alla conservazione e valorizzazione del sistema boschivo e naturalistico.

La nuova edificazione residenziale potrà essere effettuata solamente nei lotti che rispondono ai requisiti previsti dalla L.R. n. 8/03 con i seguenti parametri:

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	Ha	3,00
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,001
Superficie max residenziale	mq	300
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

L'edificazione di manufatti annessi funzionali per la conduzione del fondo agricolo potrà essere effettuata solamente nei lotti che rispondono ai requisiti previsti dal Piano di Utilizzazione Agricolo redatto dall'Amministrazione Comunale con i seguenti parametri:

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	Ha	3,00
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,03
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50

Sottozona E3 - Agricolo a carattere paesaggistico

Comprende le aree agricole a carattere paesaggistico ricomprese in un sistema territoriale ed ambientale di qualità.

La nuova edificazione residenziale potrà essere effettuata solamente nei lotti che rispondono ai requisiti previsti dalla L.R. n. 8/03 con i seguenti parametri:

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	Dato non riportato	
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,001
Superficie max residenziale	mq	300
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50

L'edificazione di manufatti annessi funzionali per la conduzione del fondo agricolo potrà essere effettuata solamente nei lotti che rispondono ai requisiti previsti dal Piano di Utilizzazione Agricolo redatto dall'Amministrazione Comunale con i seguenti parametri:

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	Ha	3,00
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,03
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50

ZONE F - Sono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature, servizi, ed impianti d'interesse pubblico (generale).

La zona F è suddivisa in:

- Sottozona F1 Servizi pubblici
- Sottozona F2 Servizi privati
- Sottozona F3 Servizi privati turistico - alberghieri
- Sottozona F4 Servizi territoriali
- Sottozona F5 Parcheggi pubblici



REGIONE LAZIO

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

Sottozona F1 – Servizi pubblici

Comprendono le aree destinate a servizi pubblici di interesse generale, le attrezzature pubbliche di quartiere, le attrezzature scolastiche, l'utilizzazione definitiva verrà precisata in sede di programmazione comunale.

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	2,00
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	10,50

La Sottozona F1 si attua per intervento diretto.

Sottozona F2 – Servizi privati

Comprendono le aree destinate a servizi privati da intendersi come attrezzature di servizio sia a carattere generale che di quartiere.

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	mq	500
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	1,50
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50

La Sottozona F2 si attua per intervento diretto ad eccezione di eventuali aree di superficie superiore ai 5.000 mq che necessitano di Strumento Urbanistico Attuativo.

Destinazioni ammesse sono: commerciale di ogni dimensione e tipo, uffici, direzionale, centri servizio, laboratori, piccole attività artigianali, centri sportivi, autorimesse, alberghi, strutture congressuali, bar, ristoranti, depositi, spazi espositivi, spazi per lo spettacolo, teatri e cinema.

È ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Sottozona F3 – Servizi privati turistico - alberghieri

Comprendono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio per la vocazione turistica - ricettiva del Comune di Cori.

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	mq	500
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,50
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50

La Sottozona F3 si attua per intervento diretto ad eccezione di eventuali aree di superficie superiore ai 5.000 mq che necessitano di Strumento Urbanistico Attuativo.

Destinazioni ammesse sono: alberghiero, ricettivo, commerciale al dettaglio inerente le attività turistiche, centri servizi, centri sportivi, campeggi, bar, ristoranti, spazi congressuali e spazi espositivi.

È ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.



REGIONE LAZIO

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

Sottozona F4 – Servizi territoriali

Comprendono le aree destinate ad ospitare servizi territoriali speciali di livello superiore di iniziativa pubblica e privata. Le aree corrispondono alle aree strategiche di Cori capoluogo e di Giulianello.

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
Superficie Lotto Minimo	mq	500
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	3,50
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	10,00

La Sottozona F4 si attua, se di iniziativa pubblica, o per intervento diretto o tramite redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, se di iniziativa privata solo con Strumento Urbanistico Attuativo.

Destinazioni ammesse sono: "si omette l'elenco perché dalla lettura dell'art. 28 delle N.T.A. risultano due commi che riportano dati diversi, si dirà poi nelle successive *Proposte di Modifica delle N.T.A.*"

È ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Sottozona F5 – Parcheggi pubblici

Corrispondono alle aree indicate come parcheggi pubblici destinati alla sosta dei mezzi e da intendere come aree per standard urbanistici a livello cittadino.

È consentita l'edificazione di attrezzature ed impianti.

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
I.F.T. (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	0,01
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	4,50

Destinazioni ammesse sono: chioschi per ristoro-bar, vendita giornali, informazioni, servizi pubblici, locali di servizio per la manutenzione e impianti tecnici.

ZONE G – Sono le parti del territorio comunale destinate a verde.

La zona G è suddivisa in:

- Sottozona G1 Verde pubblico
- Sottozona G2 Verde privato
- Sottozona G3 Verde territoriale

Sottozona G1 – Verde pubblica

Comprendono le aree destinate ad attività ricreative, verde ornamentale e arredo urbano a vaste dimensioni, aree per recupero ambientale, aree per conservazione ambientale.

È consentita l'edificazione di attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico.



REGIONE LAZIO

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

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,01
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	4,50

Destinazioni ammesse sono: chioschi per ristoro-bar, vendita di giornali, informazioni, servizi pubblici, locali di servizio per la manutenzione, impianti tecnici e attrezzature sportive.

Sottozona G2 - Verde privato

Comprendono le aree di verde privato e sono da intendere come aree destinate alla conservazione e valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico locale.

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,01
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	4,50

La Sottozona G2 si attua per intervento diretto ad eccezione di eventuali comparti di superficie superiore ai 5.000 mq che necessitano di Strumento Urbanistico Attuativo. Destinazioni ammesse sono: residenziale, ristorazione, bar, attività culturali e di spettacolo, biblioteche, musei, spazi espositivi e congressuali, alberghi, studi professionali.

È ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Sottozona G3 - Verde territoriale

Comprendono i comprensori destinati ad ospitare attrezzature turistiche diffuse nell'area rurale per il soddisfacimento della vocazione turistica - ambientale del Comune di Cori.

Parametri Urbanistici	U.M.	Quantità
I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,10
Altezza massima corpi di fabbrica	ml	7,50

La Sottozona G3 si attua solo tramite approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica con interventi a basso impatto ambientale.

Destinazioni ammesse sono: strutture alberghiere, residence, case vacanza, campi da golf, strutture di servizio, commercio al dettaglio, centri servizi, centri sportivi, bar, ristoranti, spazi congressuali, spazi espositivi e spazi per spettacoli.

ZONE R - Sono da intendere come zone di rispetto dei cimiteri esistenti e delle previste espansioni sia di Cori capoluogo che di Giulianello.

È ammessa la possibilità di realizzare chioschi di dimensione massima 12 mq. ed altezza massima 3,50 ml per la commercializzazione di fiori o attrezzature funebri.



REGIONE LAZIO

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

4. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Le scelte relative alla mobilità e le relative azioni di pianificazione viaria sono state dettate dalla necessità di favorire la rapida e snella movimentazione dei flussi di traffico sia interni ad entrambi i centri abitati di Cori e Giulianello che esterni nell'ambito dell'intero territorio comunale.

Per quanto riguarda il centro abitato di Cori il piano prevede una serie di interventi, fra questi la realizzazione di una tangenziale di collegamento primario tra le direttrici provenienti da Cisterna di Latina, da Giulianello e la zona residenziale di completamento di Cori Alto.

L'inadeguatezza dell'attuale Ponte della Catena, data la sua scarsa larghezza, ha richiesto la previsione di un nuovo ponte da realizzarsi accanto a quello esistente.

A seguito della realizzazione di una nuova zona destinata a servizi turistici da realizzarsi in località Strozza, nella parte meridionale dell'abitato si è previsto un intervento di potenziamento di Via Madonna delle Grazie fino all'incrocio con la provinciale per Latina.

Inoltre sempre a Cori è previsto il potenziamento mediante la realizzazione di una rotonda dell'attuale svincolo per l'area di insediamenti artigianali e sono previsti alcuni ridotti interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità locale.

Per quanto riguarda l'abitato di Giulianello il principale intervento consiste nella previsione di realizzare una circonvallazione di collegamento tra le quattro arterie principali che convergono verso il centro abitato.

5. ASPETTI DI NATURA PAESISTICA: "AREE VINCOLATE"

Il Comune di Cori ricade nel P.T.P. - Ambito Territoriale n. 10- Latina, adottato con D.G.R. n. 2277 del 28.04.1987, definitivamente approvato con L.R. n. 24 del 06.07.1998, per il quale risulta approvato il testo coordinato delle N.T.A. con D.G.R. n. 4481 del 30.07.1999, testo che disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

Parte del territorio comunale, zona Cori Capoluogo, risulta vincolato paesisticamente a seguito del D.D. M.M. 26.09.1962 e 24.10.1968 e della D.G.R. n. 201/82.

Nelle aree vincolate il P.T.P. n. 10 prevede le seguenti classificazioni:



REGIONE LAZIO

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

TUTELA TIPO A – beni integri (art. 21 delle N.T.A. del P.T.P.)

Categoria A₂: aree di consistente pregio: conservazione dello stato dei luoghi

(art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.)

[...]

Trattasi di aree di consistente qualità ambientale per le quali si ritiene opportuno un alto livello di tutela ambientale contestuale ad una fruizione maggiore rispetto alle aree A₁.

Sottocategoria A_{2.1}:

(art. 37 delle N.T.A. del P.T.P.)

Riguarda aree connesse con quelle della categoria A₁ in esse occorre mantenere un alto livello di tutela, in queste aree è vietata, in generale, ogni nuova costruzione.

[...]

Sulle volumetrie esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo.

TUTELA TIPO C – controllo dell'immagine complessiva in aree con insediamenti esistenti (art. 35 delle N.T.A. del P.T.P.)

Categoria C₁: congruità con gli strumenti urbanistici

(art. 36 delle N.T.A. del P.T.P.)

Aree in cui l'utilizzazione urbanistica definita dagli strumenti urbanistici approvati si ritiene compatibile con i valori paesistici e/o storico-architettonici esistenti nei diversi luoghi.

Sottocategoria C_{1.1}:

(art. 37 delle N.T.A. del P.T.P.)

Comprendono in genere i Centri storici e/o i Centri urbani degli insediamenti urbanistici esistenti nel Comprensorio, così come indicati nella Tavola E 3.2. Valgono in queste aree le prescrizioni dei Piani Regolatori e dei Piani Particolareggiati approvati.

[...]

Nel caso di successive Varianti agli strumenti vigenti (Piani Regolatori o Piani Particolareggiati) non si potranno apportare modifiche di maggiorazione agli indici di cubatura, agli indici delle superfici, agli indici dei distacchi dei fabbricati esistenti.



REGIONE LAZIO

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

Categoria C₂: aree con prescrizioni agli strumenti urbanistici (art. 39 delle N.T.A. del P.T.P.)

In queste aree si formulano prescrizioni riduttive rispetto alle previsioni di P.R.G. o dei rispettivi strumenti attuativi.

Sottocategoria C₁₅:

(art. 37 delle N.T.A. del P.T.P.)

Interessa aree con piccoli insediamenti urbani a carattere estensivo, sia legali che abusivi, interni ai perimetri del P.T.P.

Per ognuna di queste aree va elaborato, a cura dell'Amministrazione Comunale, un Piano esecutivo corredato dal SIP di cui agli articoli 53 e 54 ove, su cartografia a scala opportuna, vengano precisate le indicazioni per il recupero ambientale e la tutela paesistica.

Ad oggi la verifica di compatibilità paesaggistica deve essere estesa anche al nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), adottato con D.G.R. 556 del 25/7/2007 e successiva D.G.R. 1025 del 21/12/2007, le cui norme di salvaguardia hanno assunto valore giuridico dal 14/2/2008, data di pubblicazione del Piano stesso.

Il P.T.P.R. adottato, secondo quanto si evince dalle tavole "A - Individuazione degli Ambiti di Paesaggio", classifica ai fini della tutela le aree vincolate con i seguenti paesaggi:

Per il tratto di territorio compreso nei D.D. M.M. 26.09.1962 e 24.10.1968:

- Paesaggio naturale (art. 21 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio naturale di continuità (art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio agrario di continuità (art. 26 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 27 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio dei Centri storici e relativa fascia di rispetto (art. 29 delle N.T.A. del P.T.P.R.).

Per il tratto di territorio compreso nella D.G.R. n. 201/82:

- Paesaggio naturale (art. 21 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio naturale di continuità (art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.R.);

Il Comune di Cori ha presentato n. 2 Osservazioni al P.T.P. vigente, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98, affinché fosse ridotto il grado di tutela per alcune zonizzazioni ricadenti in area vincolata.

Dette Osservazioni al P.T.P., tra l'altro graficizzate nella Tav. "A" e nella Tav. "D" del P.T.P.R., sono state in parte respinte ed in parte parzialmente accolte.

Elenco delle osservazioni al P.T.P. presentate dall'A.C. di Cori:



REGIONE LAZIO

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

	REGIONE LAZIO	DIPARTIMENTO TERRITORIO	
		Direzione Regionale Territorio e Urbanistica	
		Area Pianificazione Paesistica	
	Redazione PTPR	Pareri sulle proposte comunali ai sensi dell'art. 23 della legge regionale 24/98	

COMUNE **CORI**

PROV. ROMA LT Comune Urbanistico P.R.G. APP. POP. 2.531 Data 11/07/1975
 Superficie in ha 85 PTF 10

Protocollo Settore 43

Estremi richiesta Ente Documentazione

Prot. 14347
data 02/07/2001

Numero 5792
data 28/06/2001

Relazione Delibera C.C.
Elaborato Grafico Fotografie Altro

Delibera Consiglio/Giunta
Comunale di Approvazione

Delibera Consiglio Comunale
Parziale

Numero 0
data

Numero 0
data

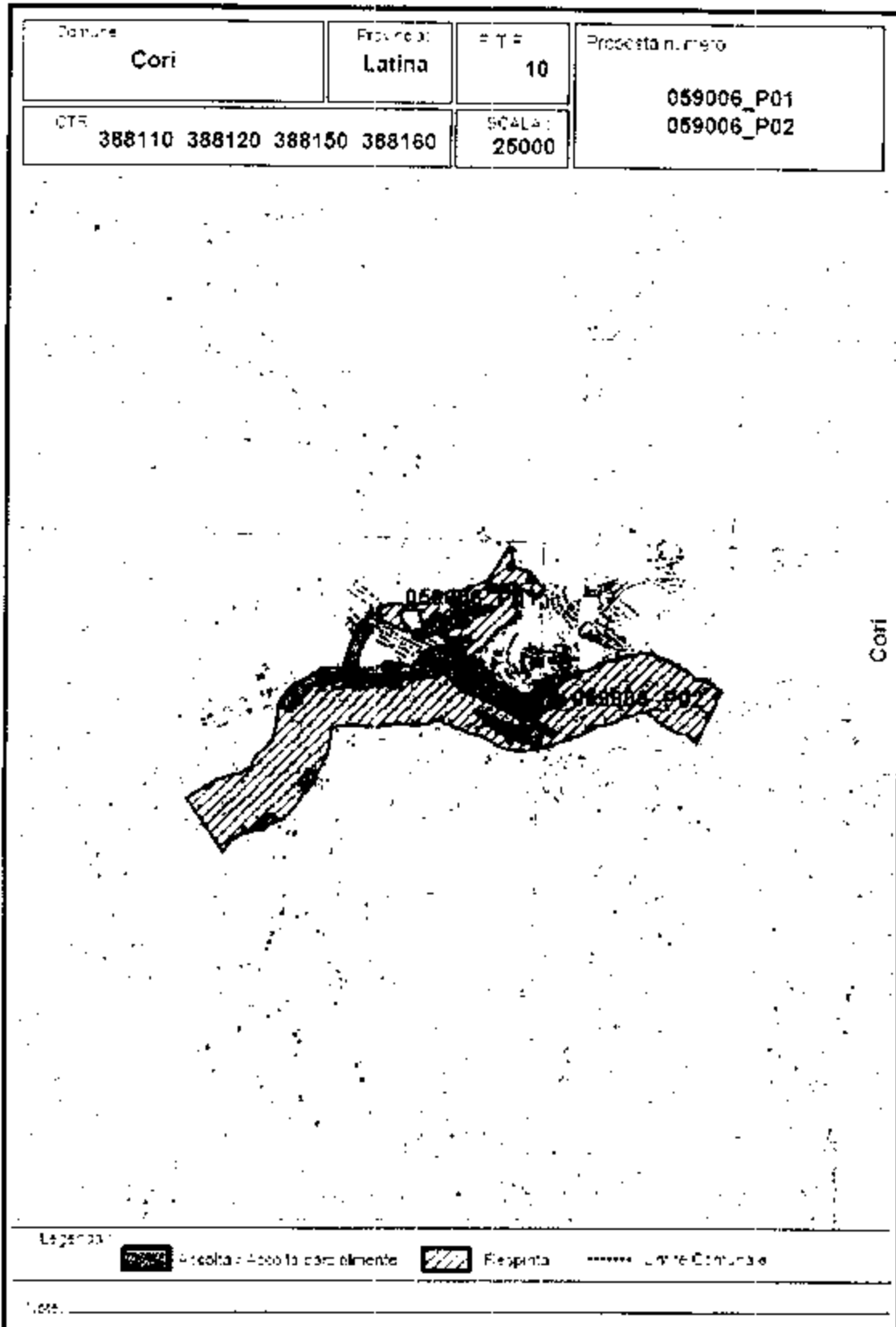
Proposta 388110 388120 388150 388160
 L'A.C. chiede che venga modificata la destinazione paesistica di inedificabilità assoluta, sottocategoria A21, dell'area tra via Roma e via Annunziata, prevedendo per essa la destinazione identica all'area contigua C25 per omogeneità di trattamento della zona. (Nota trasmessa con prot. N. 5792 del 28/06/2001 e ricevuta in data 02/07/2001 con prot. N. 14347). Trasmessa DGR n. 160 del 21/06/2001.
Esito Parere
 Accolta Parzialmente Secondo quanto disposto al punto 3a del criteri di valutazione delle proposte comunali
 059006_P01

Proposta 388110 388120 388150 388160
 L'AC chiede la declassificazione del corso di AP Fosso della Moletta per il tratto che incrocia la provinciale Velletri.
Esito Parere
 Accolta Parzialmente Secondo quanto disposto al punto 3a del criteri di valutazione delle proposte comunali
 059006_P02



REGIONE LAZIO

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





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territoria e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In particolare il citato P.T.P.R., oltre a confermare la valenza paesistica dei cosiddetti beni diffusi di cui all'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, individua l'ambito storico del centro urbano secondo i limiti derivanti dal Catasto Gregoriano e disciplinato dall'art. 29 delle relative N.T.A. - *Paesaggi dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto* nonché dalle norme di carattere generale di cui Capo IV delle citate N.T.A.

Il P.T.P.R., per il territorio comunale di Cori, come riportato nella Tavola B, evidenzia i seguenti vincoli:

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

(L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04)

Vincoli Dichiarativi

- ▶ **cd058_001** lett. c) e d) **beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 D.lvo 42/04**
- cd059_013 Cori: "Centro abitato e zone circostanti" D.M. 26.09.1962;
- cd059_022 Cori: "Piazza della Pace e zona sottostante" D.M. 24.10.1968;
- cd059_023 Cori: "Piazza S. Pietro e zona sottostante" D.M. 24.10.1968;
- cd059_024 Cori: "Zona del Castello e del Belvedere" D.M. 24.10.1968;
- cd059_034 Cori: "SS. Amunziata e Convento Cappuccini" D.G.R. n. 201/82;

Ricognizione delle aree tutelate per legge

(art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04)

Vincoli Ricognitivi Di Legge

- ▶ **b058_001** b) **costa dei laghi art. 6 L.R. 24/98**
- b059006_135 "Lago di Giulianello";

- ▶ **c058_001** c) **corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98**
- cd059_0329 "Torrente Teppia";
- cd059_0330 "Fosso Tebbia";
- cd059_0331 "Fosso Morio o del Passo";
- cd059_1218 "Fosso Monsignore";
- cd059_1219 "Fosso Morillo";
- cd059_1220 "Fosso di Valle le Cupe";
- cd059_1221 "Fosso di Valle dell'Inferno";



REGIONE LAZIO

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

- ▶ f058_001 f) **parchi e riserve naturali art. 9 L.R. 24/98**
f125 Lago di Giulianello" D.P.R.L. n. T0425 21.06.2007;
- ▶ g058 g) **aree boscate art. 10 L.R. 24/98**
n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato
g058 Vasto territorio;
- ▶ m058_001 m) **aree di interesse archeologico già individuate art. 13 co 3**
lett. a L.R. 24/98
m059_xxx si omette l'elenco per il numero;

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04)

Vincoli Ricognitivi Di Piano

- ▶ taa_001 1) **aree agricole identitarie della campagna romana e delle**
taa_06 **bonifiche agrarie art. 51 L.R. 38/99**
Valle del Tevere, Tebbia e del Passo;
- ▶ 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_148 Cori
- ▶ tp_001 3) **beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri**
identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto
di 100 metri art.13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
tp059_2984 Ville, cisterne, terrazzamenti, cunicoli, aree frammenti fittili,
omissis sostruzioni stradali, resti in ambiente in opera cementizia, resti
di canalizzazioni, ponte medioevale, materiale archeologico,
tp059_3039 strada tra Cori e la Via Appia, tomba.
- ▶ tg_001 6) **beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei**
caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico
- ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri L.R. 20/99
tg_149 Arnale cieco (Grotte e carsismo)
tg_150 Grotta del Convento di Santa Oliva (Grotte e carsismo)
tg_271 Orizzonti laminari nei calcari di pozzo del Rosario (Geologia
generale)





REGIONE LAZIO

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

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

Parte del territorio comunale, posto nel quadrante sud orientale, è sottoposto a vincolo ambientale per la presenza della Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT 6030043 Monti Lepini (ID_RL zps_005), per la quale resta intesa la necessità di sottoporre a Valutazione d'Incidenza Ambientale (V Inc A), ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i., qualsiasi intervento in esso previsto.

Il Comune di Cori, secondo la "Nuova Classificazione Sismica del Territorio della Regione Lazio" approvata con D.G.R. n. 387 del 22.05.2009, è classificato come Zona Sismica 2B, ed in oltre è interessato dal vincolo Idrogeologico e Forestale, di cui ai R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926.

Inoltre sul territorio comunale insistono:

- Aree di salvaguardia delle risorse idriche, ai sensi del D.L. 258/2000 art. 5:
 - Zona di tutela assoluta;
 - Zona di rispetto;
 - Zona di protezione;
- Vincolo imposto dall'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio (P.A.I.):
 - Aree a pericolo di frana – rischio molto elevato (R4)
 - Aree a pericolo d'inondazione – rischio molto elevato (R4)

6.DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

ANDAMENTO DEMOGRAFICO DELLA POPOLAZIONE

Dalla relazione della Variante Generale al P.R.G. e dai dati dell'Ente ISTAT si sono desunti i seguenti parametri:

Censimento anno	Popolazione residente	Variazione %
1971	9.311 ab.	-
1981	10.205 ab.	- 8,50
1991	10257 ab.	+ 0,50
2001	10.529 ab.	+ 2,70

Popolazione Residente al 31.12.2008 11.199 ab.
Popolazione Residente al 30.04.2009 11.229 ab.





REGIONE LAZIO

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

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE (Censimento 2001)

Cori capoluogo 6.305 abitanti

Giulianello	2.436 abitanti
Colle Illirio	205 abitanti
Colle Tenne	281 abitanti
Case Sparse	1.302 abitanti
TOTALE	10.529 abitanti

Il numero delle famiglie nel 2001 risulta pari a 3.974 unità.

Il numero di componenti per famiglia è pari a 2,64 unità a fronte di un valore di 2,81 unità della media provinciale.

PATRIMONIO EDILIZIO (al 2001)

Il numero delle famiglie nel 2001 risulta pari a 3.974 unità.

Abitazioni occupate da residenti	3.803
Abitazioni occupate da non residenti	940
Abitazioni totali	4.743

Stanze occupate	15.723
Stanze non occupate	3.179
Stanze totali	18.902

L'indice di affollamento è pari a 0,67 ab/stanza [10.529 ab./3.803 stanze occupate]

Con riferimento alle abitazioni occupate, la cui superficie media risulta pari a mq 89,92 si ricavano i seguenti dati:

15.723 vani / 3.803 alloggi	= 4	vani/alloggio
15.723 vani / 10.522 ab	= 1,49	vani/abitante
mq 89,92 x 3.803 alloggi / 10.522 ab	=	mq/abitante
	32,50	
mq/ab 32,50 x m 3,20	= 104	mc/ab

FABBISOGNO ABITATIVO e POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLA VARIANTE

Il progetto di Variante ha assunto quale riferimento massimo per il dimensionamento del fabbisogno residenziale, l'incremento consentito dall'art. 4 della L.R. n. 72/75 pari al 30% della popolazione residente, che porterebbe ad un aumento di popolazione nel decennio di 3.156 abitanti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Pertanto, i 10.522 abitanti (dato riportato come popolazione ufficiale 2001 nella Relazione Tecnica allegata alla Variante) possono raggiungere nel decennio le 13.678 unità, con un fabbisogno residenziale limite di 315.600 mc. corrispondenti ad una dotazione di 100 mc/ab. come stabilito dall'art. 3 del D.M. 1444/68.

La nuova volumetria residenziale prevista nel progetto di Variante è complessivamente di 290.010 mc., così sinteticamente ripartita:

Indice mc/m ²	Zona a PRG	Descrizione	Superficie territoriale mq	Superficie libera mq	Superficie satura mq	Cubatura esistente mc	Cubatura ancora da realizzare mc
2,00	A1	Centro storico Cori alta	86.426	0	86.426	396.721	0
2,00	A2	Centro storico Cori valle	83.561	420	83.141	276.113	840
2,00	A3	Centro storico Giulianello	31.190	1.100	30.090	133.644	2.200
1,50	B1	Ristrutturazione e Completamento	727.525	127.021	600.504	1.890.186	190.532
0,75	C1	Espansione di tipo A	78.846	74.059	4.787	3.684	55.544
0,50	C2	Espansione di tipo B	82.222	78.822	3.400	1.015	39.411
0,01	G2	Verde privato	160.622	148.320	12.302	22.828	1.483
TOTALE			1.250.392	429.742	820.650	2.724.191	290.010

290.010 mc. < 315.600 mc.; è verificato l'art.4, della L.R. n. 72/75

Attribuendo a tale cubatura il parametro di 100 mc/ab, definito dal D.M. 1444/68, si ricava la conseguente previsione di incremento di abitanti che risulta essere pari a 2.900 ab.

Non si condivide quanto riportato nella Relazione Generale allegata alla Variante, al capitolo 5.11 - Previsioni insediative, riporta:

[...]

La cubatura restante di 25.590 mc - cioè quella rimanente fino al raggiungimento del tetto di cubatura massima insediabile all'interno del territorio comunale e precedentemente calcolata in 315.600 mc - è la massima cubatura che può essere realizzata in zona agricola.

L'edificazione nelle zone agricole potrà avvenire secondo la normativa di cui al Capo II della L.R. n. 38/99 e s.m.i., ovvero, alle disposizioni delle N.T.A. della presente Variante Generale qualora più restrittive.

Occorre tenere in considerazione che le previsioni della Variante Generale, interessando aree soggette ad incompatibilità di natura paesistica e/o precluse all'edificazione a



REGIONE LAZIO

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

seguito dei pareri emanati saranno oggetto di modifiche d'ufficio che comporterà una riduzione della volumetria insediabile.

Dai dati sopra riportati si può pertanto stimare che nell'arco decennale il numero di abitanti derivante dalle previsioni di edificabilità definite dalla Variante, anche in considerazione dei dati di progressivo incremento della popolazione, possa essere valutato pari a circa **13.422 abitanti** (10.522 + 2.900) in relazione ai quali dovranno essere verificate le aree da destinare a standard.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

La dotazione di standard risulta abbondantemente assicurata in quanto la Variante Generale prevede complessivamente 921.414 mq di aree destinate a servizio pubblico, corrispondenti a 68,64 mq/ab rapportati ai 13.422 ab, così ripartiti:

		V. PRG		D.M. 1444/68			
a)	Spazi pubblici attrezzati (parchi, verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive)	mq	728.412	>	mq	120.798	pari a mq 54,27/ab
b)	Attrezzature scolastiche Attrezzature di interesse comune	mq	136.302	>	mq	87.243	pari a mq 10,15/ab
c)	Parcheggi	mq	56.700	>	mq	33.555	pari a mq 4,22/ab
	TOTALE	mq	921.414	>	mq	10.404	pari a mq 68,64/ab

Al totale su indicato vanno aggiunti gli standard da cedere attraverso l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

CONSIDERATO

La Variante Generale al P.R.G. in oggetto è stata proposta a oltre trenta anni di distanza dalla data di approvazione del vigente P.R.G., avvenuta con D.G.R. n. 2531 del 11/07/1975.

L'attuale Variante si propone di adeguare lo strumento urbanistico vigente, alle subentrate modifiche normative, alle nuove richieste abitative, nonché al recupero dell'edificato esistente.

7. VALUTAZIONI DI TIPO PAESAGGISTICO

Premesso che il P.T.P. n. 10 è stato adottato con D.G.R. n. 2277 del 28.04.1987, successivamente all'approvazione del vigente P.R.G., avvenuta con D.G.R. n. 2531 del 11/07/1975, ne consegue che il vigente P.R.G. non è stato assoggettato ad una verifica generale con la disciplina di tutela paesistica.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Preso atto che le norme di tutela di P.T.P. si applicano limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della ex L. n. 1497/39 ed a quelli tutelati per legge ex L. 431/85, come previsto dall'art.19 della L. n. 24/98.

Confermato che il P.T.P.R. esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessata dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134, lettere a), b), c) del Codice, ai sensi dell'art.5 delle N.T.A.

Le previsioni della presente Variante interessando aree, in gran parte soggette a vincoli, risultano non del tutto compatibili con la disciplina di tutela dettata dal P.T.P. n. 10, nonché con le disposizioni recate dal D.Lgs. 42/2004 e dalla L.R. 24/1998.

Per quanto attiene ai vincoli paesaggistici nonché quelli derivanti dall'applicazione di Decreti Ministeriali o Deliberazioni di Giunta Regionale, trovano applicazione le normative di tutela della L.R. n. 24/98 combinate con le N.T.A. del vigente P.T.P. e del P.T.P.R. adottato.

Riguardo alle fasce di rispetto dei centri storici individuate dal P.T.P.R. (Art. 43 delle N.T.A.) possono essere confermate le previsioni urbanistiche vigenti (P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2531 del 11/07/1975) mentre le nuove zone di espansione dovranno essere stralciate e ricondotte a zona agricola.

Dalla lettura della Tav. 4.1, *Vincoli esistenti (Cori) scala 1:10.000*, e della Tav. 4.2 *Vincoli esistenti (Giulianello) scala 1:10.000*, si evidenzia che il progetto di Variante non ha preso in considerazione la presenza sul territorio comunale, dei cosiddetti "Beni diffusi", corsi d'acqua, aree boscate, etc., andando a prevedere al loro interno, aree di nuova trasformazione.

A titolo di esempio si riporta che:

la zona B1 e parte della zona C2, poste sulla via Madonna delle Grazie, così come pure la Zona B1 posta sulla Via delle Case, soggette ai vincoli paesaggistici per effetto della legge 490/99 art. 146 lettera c) (corsi d'acqua pubblici) e lettera g) (aree boscate), devono essere ricondotte a zona agricola, e cioè in conformità al vigente P.R.G., in quanto ai sensi dell'art. 7 e dell'art. 27bis della L.R. n. 24/98, è esclusa una diversa destinazione urbanistica.

In sostanza le aree interessate da previsioni edificatorie, qualora attengano zone agricole del vigente P.R.G., dovranno essere stralciate e ricondotte in zona agricola per effetto delle disposizioni di cui all'art. 27 bis della L. R. n. 24/98, fermo restando quanto disposto dall'art. 27, sebbene sia stata integralmente omessa l'individuazione delle aree già sottoposte a pianificazione attuativa.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Sotto il profilo paesistico è demandato all'Amministrazione Comunale, in sede di controdeduzione del presente Voto regionale, la verifica e l'eventuale riclassificazione delle aree che sono da ritenersi, di fatto, non edificabili, evidenziandone graficamente gli stralci zonizzativi operati, a seguito delle disposizioni normative del "Piano Territoriale Paesistico", ambito n. 10 e, dell'adottato "Piano Territoriale Paesistico Regionale".

Per quanto riguarda la fascia di rispetto cimiteriale, sia per quello di Cori capoluogo che per quello di Giulianello, in merito alle prescrizioni dalla Agenzia Sanitaria Locale Latina, si precisa che la fascia di rispetto del Cimitero di Cori viene ricondotta d'ufficio a 100 ml, così come autorizzato dal Decreto del Medico Provinciale di Latina, approvato dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 5050 del 15.06.1978, mentre quella relativa al Cimitero di Giulianello, viene ricondotta d'ufficio a 50 ml dalla parte della S.P. per Artena e a ml. 100, sui restanti lati, così come richiesto dall'Amministrazione Comunale con nota Prot. n. 8184 del 02.10.2008 (leggasi 2006) e nota Prot. 5052 del 05.08.2008 alla ASL di Latina, diversamente da quanto graficizzato sulle tavole di progetto, Tav. 10.1 - Tav. 10.2 e da quanto riportato nell'art. 33 delle N.T.A. allegate al progetto di Variante, che riporta per entrambe i Cimiteri una fascia di rispetto di 50 ml.

Si prende atto delle prescrizioni contenute nel Parere Geologico, nota prot. D2/2A/0868037 del 27.04.2004. Tali prescrizioni, che contemplano anche l'esclusione di alcune limitate aree ritenute non idonee all'edificazione, si intendono recepite nel presente provvedimento e dovranno essere scrupolosamente osservate in sede attuativa. Inoltre per le aree stralciate dal citato provvedimento, l'Amministrazione Comunale, in sede di controdeduzioni, nel graficizzarle dovrà riclassificare le stesse come agricole, equiparandole alle zone agricole limitrofe.

8. VALUTAZIONI DI TIPO URBANISTICO

A carattere generale si rileva che le diverse destinazioni d'uso ammesse proposte nella Variante, a volte, risultano non compatibili con la classificazione della singola Zona di P.R.G., si provvederà in seguito, tramite le proposte di modifica da introdursi d'ufficio, a riassegnare le possibili destinazioni d'uso in base alla vocazione della Zona omogenea proposta.

Si condivide la scelta operata riguardante la suddivisione della Zona A del vigente P.R.G., di Cori capoluogo, in due Sottozone, Zona A1 "Cori Alto" e Zona A2 "Cori Valle", da sottoporre a successivi "Piani Particolareggiati" separatamente o congiuntamente, così come dettato dall'art. 7, della L.R. n. 72/75, mentre non si condivide lo stralcio operato, che ha sottratto alla Zona A del vigente P.R.G. sia di Cori capoluogo che della frazione Giulianello, riclassificandoli, ambiti che concorrono alla



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

costituzione di un' *Ambiente Urbano Unitario* che va tutelato nella sua interezza, pertanto si prescrive il reinserimento all'interno della Zona A delle aree riclassificate.

Alcune delle Zone B1 individuate nella Variante non rispettano i parametri posti dall'art. 2 del D.M. 1444/68 per le zone omogenee di tipo B, avendo un elevato numero di lotti liberi, e non potendo fare riferimento per dette destinazioni a quanto previsto dal D.M. 1444/68, è necessario che le stesse assumano la destinazione di zona omogenea di tipo "C" soggette a "Piani Attuativi".

Per le Zone B1, che sono frutto di precedenti Piani Attuativi, esempio la lottizzazione Valle Sugatti su Via Roma, si reputa opportuno riclassificarle in Zona B, sottozona B1bis (di nuova proposizione) con riportati i relativi parametri urbanistici nelle N.T.A. della Variante.

L'indice di fabbricabilità fondiaria della zona B1 fissato dalla Variante in 1,50 mc/mq deve essere riferito esclusivamente per le aree già edificate che non esprimono ulteriore cubatura, mentre per i lotti eventualmente liberi si dovrà applicare un indice fondiario non superiore a 0,75 mc/mq.

Si prescrive che venga riproposta la destinazione a Zona B4 "Ristrutturazione con P.P. parte integrante del centro storico" del vigente P.R.G. in quanto, così come riportato sopra in merito alla Zona A, queste, a parere della scrivente Area, concorrono alla costituzione di un *Ambiente Urbano Unitario* che va tutelato nella sua interezza, e pertanto la trasformazione di tali aree necessita della redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo.

Sono condivisibili le scelte zonizzative relative alle nuove zone di espansione, Zone C1 e Zone C2.

Si prescrive che la nuova edificazioni in tali zone avvenga esclusivamente tramite Piano Attuativo, anche per le aree inferiori ai 5.000 mq., al fine di definire oltre alle infrastrutture viarie collegate all'esistente, anche la collocazione delle aree destinate a Servizi Pubblici e la disposizione dell'edificato previsto con la introduzione del comparto edificatorio.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree destinate ad insediamenti produttivi, non è chiaro se tale quantificazione sia stata determinata secondo le specifiche indicazioni contenute nell'art. 5 della legge regionale 72/75. Risulta quindi necessaria la riconduzione di dette previsioni alle sole attività produttivo/artigianali esistenti, tuttavia le stesse potranno, all'occorrenza, essere oggetto di una successiva "Variante per le attività industriali/artigianali" che sia, però, supportata da analisi ed approfondimenti urbanistici affinché possa essere presa in considerazione; andrà inoltre prevista, nello specifico articolo delle N.T.A. (art. 7), la citazione dello "Indice di Utilizzazione Fondiaria", da prendersi a parametro di riferimento, al riguardo delle sottozonizzazioni "D1" e "D2".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto attiene alle zone di tipo "E", la Variante suddivide il territorio in n. 3 sottozone con riferimento alla natura culturale e vocazionale delle stesse ai fini dell'utilizzazione agricola.

Pur se la Zona E è stata redatta in conformità dei contenuti della L.R. n. 8 del 17.3.2003 e della L.R. n. 38 del 22.12.1999, si ritiene utile ribadire che l'edificazione nelle sottozone agricole rimane subordinata alla definizione dell'unità Minima Aziendale, come disposto dall'art. 2 della L.R. n. 8/03 in sostituzione dell'art. 52 della L.R. 38/99. In assenza di tale determinazione il lotto minimo di intervento è fissato in 30.000 mq. ed i parametri edificatori sono quelli disposti dal modificato art. 55 punto 6 della L.R. 38/99.

In merito alle Zone di tipo G - Zona G3 Verde territoriale.

In seguito nel successivo paragrafo (Proposta di parere) si provvederà a stralciare per intero la Zona G3, che verrà ricondotta a Zona E3 agricola di carattere paesaggistico, in quanto dalla lettura dell'art. 32 delle N.T.A. si sono riscontrate delle incongruenze tra quelle che sono le modalità di attuazione, solo di iniziativa pubblica, con possibilità di espropriare i terreni e quelle che sono le destinazioni d'uso ammissibili.

Inoltre alcune di queste destinazioni d'uso apporterebbero un peso in termini di cubatura che non è compatibile con le Zone a Verde, tra l'altro le destinazioni d'uso proposte sono ripetitive di quelle proposte nelle altre Zone di P.R.G.

PARERE

Discende dalle considerazioni, dai Pareri degli Enti e dai rilievi sopra riportati la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di Variante al P.R.G.

Tali modifiche, da apportare d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge n° 765/67 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici, debbono intendersi necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio.

9. MODIFICHE ALLE TAVOLE DELLA VARIANTE

A seguito della verifica paesaggistica che l'Amministrazione Comunale dovrà effettuare, in sede di controdeduzione del Voto del C.R.p.T., così come riportato nel precedente paragrafo relativo alle "Valutazione di tipo Paesaggistico", le aree soggette a vincolo paesaggistico, sia a seguito di specifico Decreto che per la presenza di beni diffusi, in contrasto con le norme di tutela, andranno riclassificate a zona agricola e, come già specificato, andranno graficamente evidenziati gli stralci zonizzativi operati, a seguito delle disposizioni normative del "Piano Territoriale Paesistico", ambito n. 10 e dell'adottato "Piano Territoriale Paesistico Regionale";

- Rivedere la zonizzazione della Zona A (sottozona A1, A2 e A3) così come riportato nel paragrafo precedente relativo alle valutazioni di tipo urbanistico;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Le Zone B1 che non rispettano i parametri imposti dal D.M. 1444/68, andranno rigraficizzate in sede di controdeduzione ed assumeranno la destinazione di zone "C2";
- Per errore è stata classificata a Zona B1 l'area di Piazza Stella, la stessa dovrà essere riclassificata a Zona G1;
- Individuare le Zone B1 che sono frutto di precedenti Piani Attuativi e classificarle come Zone B1bis (di nuova proposizione);
- Le Zone D, sottozona D1 e D2, andranno stralciate per la parte che non interessino attività esistenti;
- Nelle legende delle tavole dove compare la dizione Zona P Parcheggi Pubblici sostituire con Zona F5 - Parcheggi Pubblici, così come riportato all'art. 29 delle N.T.A.;
- Rigraficizzare la Zona G3 in Zona E3;
- Riportare la corretta graficizzazione della fascia di rispetto cimiteriale;
- È opportuno produrre una tavola di sovrapposizione della carta di zonizzazione e della carta dei vincoli, dove sarà opportuno individuare, integrando la tavola dei vincoli allegata alla Variante, ad esempio l'area della Zona di Protezione Speciale dei Monti Lepini, l'individuazione dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e delle relative fasce di rispetto, le aree boscate, ecc;
- Le aree oggetto di prescrizioni, tra cui, in via esemplificativa e non esaustiva si segnalano quelle di natura geologica, andranno opportunamente individuate e graficizzate.

10. MODIFICHE ALLE N.T.A.

Il testo delle Norme di Attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n° 41 articoli, pur se non sempre predisposti in forma chiara, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari Enti, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del P.R.G. onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

Art. 3. Edifici esistenti in contrasto col P.R.G.

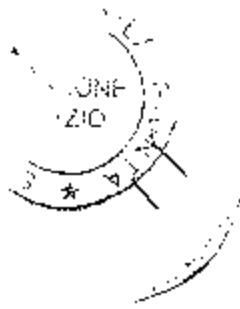
Inserire alla fine del comma la dizione seguente:

"senza aumento di cubatura e di superficie assentite.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito."

Art. 5. Poteri di deroga

Sostituire integralmente con il seguente:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

"E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura dell'14 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (già art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357).

La deroga non si applica per gli edifici nella zona A e alle norme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone".

Art. 6. Destinazioni d'uso

Sostituire integralmente con il seguente:

"Nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni riportate nelle presenti Norme, dalla normativa statale e regionale sulla materia.

Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, consentita esclusivamente per adeguamento alle presenti Norme, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata all'autorizzazione del Comune attraverso concessione.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali."

Le destinazioni d'uso da indicare nei Piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

- a) *Abitazioni e residenze in genere;*
- b) *Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili;*
- c) *Uffici privati e studi professionali;*
- d) *Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.);*
- e) *Esercizi commerciali (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, giornali, ecc.);*
- f) *Botteghe per attività artigianali di vicinato, non moleste né nocive (come sartorie, parrucchieri e sale da barba e di acconciatura, panifici, pasticcerie ecc.);*
- g) *Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione;*
- h) *Depositi e magazzini non di vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali sotterranei e terreni;*
- i) *Alberghi e pensioni, di capacità non superiore ai 100 posti letto, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia;*
- l) *Pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.);*
- m) *Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- sanitarie (ambulatori, laboratori analisi e studi medici);*
- n) *Attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri, e sale polivalenti, mostre, ecc.);*
 - o) *Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali;*
 - p) *Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo);*

Art.8. Norme generali

Inserire il seguente comma:

"Per tutte le zone ove siano previste destinazioni commerciali, i relativi parametri dovranno desumersi e/o essere compatibili con la normativa regionale di riferimento di cui alla Legge n. 33 del 18/11/99 e s.m.i."

Art. 11. Intervento Urbanistico Attuativo

Inserire al primo comma dopo "... solamente nelle zone A1 e A2, A3, D1" la dizione "C".

Art. 12. Contenuto del P.P. e degli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica

Aggiungere alla prima voce dell'elenco la seguente dizione:

- la destinazione d'uso delle aree *"e dei fabbricati;"*

Art. 13. Contenuto del P.d.L. e degli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata

Aggiungere alla prima voce dell'elenco la seguente dizione:

- la destinazione d'uso delle aree *"e dei fabbricati;"*

Art. 15. Zona A1 – Centro storico Cori Alto

Eliminare dal terzo comma la seguente dizione:

~~"comunque con un indice caratteristico fondiario massimo di 7 mc/mq."~~

Inserire dopo terzo comma il seguente comma:

"L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico."

Sostituire il comma sette con il seguente:

"Nella Zona A1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g)."

Art. 16. Zona A2 – Centro storico Cori Valle

Eliminare dal terzo comma la seguente dizione:



REGIONE LAZIO

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

~~“comunque con un indice caratteristico fondiario massimo di 2 mc/mq.”~~

Inserire dopo terzo comma il seguente comma:

“L’eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.”

Sostituire il comma sette con il seguente:

“Nella Zona A2 le destinazioni d’uso consentite sono quelle di cui all’art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).”

Art. 17. Zona A3 – Centro storico Giullanello

Eliminare dal terzo comma la seguente dizione:

~~“comunque con un indice caratteristico fondiario massimo di 2 mc/mq.”~~

Inserire dopo terzo comma il seguente comma:

“L’eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.”

Sostituire il comma sette con il seguente:

“Nella Zona A3 le destinazioni d’uso consentite sono quelle di cui all’art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).”

Art. 18. Zona B1 – Ristrutturazione e completamento

Inserire il comma relativo alla Zona B1bis (di nuova proposizione) così come riportato nel precedente paragrafo relativo alle “Valutazioni di tipo urbanistico”.

Sostituire il comma tre con il seguente:

“La zona B1 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l’intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l’indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale.”

Eliminare dal comma quattro la seguente dizione:

~~“Le destinazioni d’uso di tali zone è quella prevista dall’art. 6 delle presenti norme”~~

Inserire dopo il comma quattro il seguente comma:

“Nella Zona B1 le destinazioni d’uso consentite sono quelle di cui all’art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).”

Modificare il comma dieci come segue:



REGIONE LAZIO

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

Per gli edifici esistenti, *"legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio"*, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario *"con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare"*, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 19. Zona C1 Espansione edilizia di tipo A

Sostituire il secondo e terzo comma con il seguente:

"La nuova edificazione avverrà esclusivamente mediante redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La zona C1, così come individuata nelle tavole della Variante, costituisce comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. n. 1150/42."

Al comma successivo eliminare la dizione:

"In entrambi i casi"

Sostituire il comma sei con il seguente:

"Nella Zona C1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g)."

Art. 20. Zona C2 Espansione edilizia di tipo B

Sostituire il secondo e terzo comma con il seguente:

"La nuova edificazione avverrà esclusivamente mediante redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La zona C2, così come individuata nelle tavole della Variante, costituisce comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. n. 1150/42."

Al comma successivo eliminare la dizione:

"In entrambe i casi"

Sostituire il comma sei con il seguente:

"Nella Zona C2 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g)."

Art. 21. Zona D1 - Attività Produttive

Stralciare dall'elenco dei parametri urbanistici proposti al comma tre la voce alla lettera:

~~h) Alloggio per i custodi con superficie coperta non superiore a 150 mq solo su lotti non inferiori a 1.000 mq~~

e sostituire con le seguenti:

h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;

i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata"



REGIONE LAZIO

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

Modificare il comma otto come segue:

Per gli edifici esistenti, "legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio", che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario "con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare", consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 22. Zona D2 – Produzione di prodotti agroalimentari

Stralciare dall'elenco dei parametri urbanistici proposti al comma tre la voce alla lettera:

~~h) Alloggio per i custodi con superficie coperta non superiore a 150 mq solo su lotti non inferiori a 1.000 mq~~

e sostituire con i seguenti:

"h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;

i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata"

Sostituire il comma cinque con il seguente:

"Sono consentite destinazioni commerciali nella misura del 10% della superficie autorizzata, fino ad un massimo di 200 mq.

La vendita è consentita per i soli generi prodotti e/o per le merci strettamente connesse. "

Modificare il comma nove come segue:

Per gli edifici esistenti, "legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio", che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario "con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare", consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 23. Zona D3 – Cave

Adeguare l'articolo alle disposizioni della L.R. n. 17/04 concernente la *Disciplina organica di cave e torbiere (...)* ed allo schema di P.R.A.E..

Art. 24. Zona E – Destinate agli usi agricoli

Tutto l'articolo è così sostituito:

"Per tali zone si applicano le procedure previste dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

Art. 25. Zona F1 – Servizi pubblici

Aggiungere dopo il comma uno il seguente:

"In tali aree è consentita la realizzazione di:

- uffici pubblici;
- mercato comunale;



REGIONE LAZIO

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

- biblioteche, centri congressi, centri culturali;
- musei, pinacoteche, teatri, cinema;
- edifici scolastici di ogni ordine e grado;
- attrezzature di interesse collettivo;
- attrezzature per la difesa, pubblica sicurezza e protezione civile (caserme e residenza per carabinieri e polizia)
- edifici di culto ed annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili;
- impianti sportivi pubblici
- abitazioni per il personale di custodia, superficie utile massima di 95 mq;
- attrezzature sanitarie ed assistenziali (ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani);
- cimitero;
- parcheggi pubblici.

Art. 26. Zona F2 – Servizi privati

Sostituire il comma due con il seguente comma:

“La zona F2 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi d’iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l’intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l’indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale.”

Nel comma quattro, la dizione “Lotto minimo 500,00 mq.”, andrà sostituita con quella: *“Lotto minimo 1.000,00 mq.”*

Sostituire il comma nove con il seguente:

“Nella Zona F2 le destinazioni d’uso consentite sono:

- *attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado;*
- *attrezzature per l’esercizio delle attività religiose;*
- *attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ricreative e sportive;*
- *parcheggi;*
- *abitazioni per il personale di custodia, superficie utile massima di 95 mq;*

Modificare il comma undici come segue:

Per gli edifici esistenti, *“legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio”*, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario *“con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare”*, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 27. Zona F3 – Servizi privati turistico – alberghieri

Dovrà essere integrato/modificato dal testo della L.R. n 72/75 art. 8 (Insediamenti Turistici), dal testo della L.R. n. 13/2007 e dai successivi Regolamenti Regionali n.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

16/2008 relativo alla "Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere", n. 17/2008 relativo alla "Disciplina delle Strutture Ricettive Alberghiere" e n. 18/2008 relativo alla "Disciplina delle Strutture Ricettive all'aria aperta".

L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con le norme di cui sopra.

Nel comma quattro, la dizione "Lotto minimo 500,00 mq.", andrà sostituita con quella: "Lotto minimo 1.000,00 mq."

Art. 28. Zona F4 – Servizi territoriali

Stralciare integralmente i commi cinque e dieci relativi alle possibili destinazioni d'uso, tra l'altro i due commi sono una ripetizione l'uno dell'altro, e sostituire con il seguente comma:

"Le destinazioni d'uso ammesse in questa Zona saranno specificati nei progetti di intervento edilizio diretto ovvero nei Piani di intervento urbanistico attuativo"

Sostituire il comma tre con il seguente:

"Le Zone F4 si attuano esclusivamente mediante redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata."

Nel comma sei, la dizione "Lotto minimo 500,00 mq.", andrà sostituita con quella: "Lotto minimo 1.000,00 mq."

Modificare il comma dodici come segue:

Per gli edifici esistenti, "legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio", che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario "con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare", consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 29. Zona F5 – Parcheggi pubblici

Sostituire il comma tre e il comma quattro con il seguente:

"Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei manufatti di cui sopra sono:
- *locali di servizio;*
- *servizi igienici."*

Art. 30. Zona G1 – Verde Pubblico

Sostituire il comma tre e il comma quattro con il seguente:

"In tale sottozona sono consentite unicamente costruzioni attinenti la fruizione del verde e l'arredo, e cioè chioschi per ristoro, fontane e attrezzature per il gioco dei bambini, piccole piste per il pattinaggio e ciclabili che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi nonché piccole attrezzature sportive."



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Art. 31. Zona G2 – Verde privato

Eliminare l'intero comma otto ed eliminare dal comma cinque la seguente dizione:

~~“La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme.”~~

Inserire dopo il comma cinque il seguente comma:

“Nella Zona G2 la destinazione d'uso consentita è esclusivamente quella alla lettera a) all'art. 6 delle presenti Norme.”

Modificare il comma dieci come segue:

Per gli edifici esistenti, **“legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio”**, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario **“con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare”**, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 32. Zona G2 – Verde territoriale

Stralciato *in toto*.

Art. 33. Zone R – Rispetto Cimiteriale

Integrare e/o sostituire il testo proposto con quanto riportato nel Parere, espresso nota prot. n. 8482 del 22.09.2008 dalla Agenzia Sanitaria Locale Latina – Comprensorio Monti Lepini – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, per la parte riguardante le fasce di rispetto dei Cimiteri di Cori e Giulianello.

Art. 38. Aree sottoposte a Uso Civico

Sostituire il testo proposto con il testo integrale del Parere espresso, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95, dalla Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi con nota prot. 147366/D3/3D/03 del 17.02.200, e della successiva Determinazione n. C0201 del 12.02.2009, a firma del Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale, della Direzione Regionale Agricoltura.

Inoltre, il testo delle N.T.A. dovrà essere integrato dai seguenti articoli:

Art. 42. Prescrizioni Parere art. 89 D.P.R. n.380/2001

Il presente articolo risulta costituito dal testo integrale del Parere espresso ai dell'art 89 del D.P.R. n. 380, ex art. 13 della L.64/74 e della D.G.R. 2649/99, dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 08 Difesa del Suolo, con nota prot. D2/2A/0868037 Fascicolo n. 4022 del 27.07.2004.

Art. 43. Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

Nell'ambito degli strumenti attuativi del P.R.G. 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.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al DM LL.PP. n. 236/89, alla L. 104/92 e al D.P.R. 503/96.

L'Amministrazione Comunale, fermo restando quanto previsto dalla Variante Generale al P.R.G. in esame, dovrà successivamente attivarsi al fine di un eventuale adeguamento alla normativa di cui alla legge regionale 2/4/2001 n. 8 e s.m.i. in materia di impianti di carburanti, Legge n. 447 del 26/10/1995 in materia di inquinamento acustico, nonché a quella della L. R. n. 38/99 – Norme sul Governo del territorio e s.m.i.

Devono intendersi stralciate tutte le disposizioni e normative contenute nelle N.T.A. in contrasto con le modifiche introdotte d'Ufficio, anche se non espressamente richiamate.

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della Delibera C.C. n. 31 del 28.04.2004, di Adozione della Variante al P.R.G., risultano pervenute n. 114 Osservazioni nei termini di legge, di cui 92 relative all'abitato di Cori Capoluogo (la numerazione progressiva delle Osservazioni si ferma a 91 però al numero 76 ci sono due Osservazioni la 76.a e la 76.b) e n. 22 all'abitato della frazione di Giulianello, ulteriori n. 8 Osservazioni, fuori i termini di legge, sono pervenute all'Amministrazione Comunale e non sono state controdedotte in quanto pervenute oltre le date delle Delibere di controdeduzione comunale, n. 1 ulteriore Osservazione, fuori i termini di legge, è pervenuta direttamente alla Regione Lazio.

Osservazioni Presentate a Cori Capoluogo:

N°	Nome	Protocollo	Data
1.	Musa Marina	1837	15.03.2005
2.	Vittori Antonella	2241	29.03.2005
3.	Bernardi Clorinda	2476	06.04.2005
4.	Corbi Mariano - Lucarelli Sergio	2556	11.04.2005
5.	Lucarelli Placido	2585	12.04.2005
6.	Pistilli Tosolina	2806	19.04.2005
7.	De Santis Vincenzo	2956	22.04.2005
8.	De Santis Vincenzo	2957	22.04.2005
9.	Della Vecchia Pasqualina	2958	22.04.2005
10.	Aurora Sterpetti	2959	22.04.2005
11.	Mattocci Mauro	2960	22.04.2005
12.	Magliocchi Mauro ed altri	2996	26.04.2005
13.	Fratarcangeli Piero ed altri	434	27.04.2005



REGIONE LAZIO

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

N°	Nome	Protocollo	Data
14.	Mancini Mario	3019	27.04.2005
15.	Mancini Mario	3020	27.04.2005
16.	Mancini Mario	3021	27.04.2005
17.	Tamburo Luigi	3029	27.04.2005
18.	Zuliani - Fegino	3031	27.04.2005
19.	Zuliani - Fegino	3032	27.04.2005
20.	Fuschi Agostino	3059	28.04.2005
21.	Ferretti Cesare ed altri	3061	28.04.2005
22.	Ferretti Cesare	3060	28.04.2005
23.	Toselli Iole e altri	3076	28.04.2005
24.	Liberti Teresa	3078	28.04.2005
25.	Vittori Antonella ed altri	3088	28.04.2005
26.	Macale Anna ed altri	3089	28.04.2005
27.	Ricci Adele ed altri	3120	29.04.2005
28.	Coronelli Antonella	3121	29.04.2005
29.	Canale Bruno	3122	29.04.2005
30.	Del Ferraro Nando	3160	02.05.2005
31.	Carpinetti Antonio	3165	02.05.2005
32.	Morroni Bruno	3187	03.05.2005
33.	Palombi Giovanni	3188	03.05.2005
34.	Neri Mattia	3189	03.05.2005
35.	Sbardella Maria Adelaide	3190	03.05.2005
36.	Betti Guido	3220	03.05.2005
37.	Balestra Luigi	3223	03.05.2005
38.	Marafini Luigi ed altri	3224	03.05.2005
39.	Battisti Giovanni ed altri	3239	03.05.2005
40.	Zaccagnini Sandro	3240	03.05.2005
41.	Zaccagnini Rossano	3241	03.05.2005
42.	Marchetti Alfiero	3248	03.05.2005
43.	Marchetti Alfiero	3249	03.05.2005
44.	Marchetti Alfiero	3250	03.05.2005
45.	Marafini Caterina	3251	03.05.2005
46.	Della Vecchia Silvano	3264	03.05.2005
47.	Ciuffa Santa ed altri	3270	03.05.2005
48.	Balestra Luisa e altri	3267	03.05.2005
49.	Agnoni Francesco	3265	03.05.2005
50.	Loreti Silvio ed altri	3266	03.05.2005
51.	Di Giacomo Bruno ed altri	3269	03.05.2005
52.	Pistilli Emanuela	3323	04.05.2005
53.	Vecchio Armando	3322	04.05.2005



REGIONE LAZIO

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

N°	Nome	Protocollo	Data
54.	Sezione A. Gramsci – Democratici di Sinistra Cori	3321	04.05.2005
55.	Moroni Francesco	3301	04.05.2005
56.	Pisoni Maurizio	3300	04.05.2005
57.	Fanella Maurizio	3339	04.05.2005
58.	Tamburo Emilio	3338	04.05.2005
59.	Martelloni Tonino	3337	04.05.2005
60.	Rocchi Paolo	3336	04.05.2005
61.	Pietrosanti Paola	3335	04.05.2005
62.	Giacomelli Acilio	3334	04.05.2005
63.	Comune di Cori – Responsabile Area Urbanistica	3333	04.05.2005
64.	Canale Bruno –Assessore Attività Produttive	3324	04.05.2005
65.	De Lucia Savina ed altri	3299	04.05.2005
66.	Terrinoni Rosa	3298	04.05.2005
67.	Associazione Acropoli ed altri	3297	04.05.2005
68.	Valeri Clara ed altri	3296	04.05.2005
69.	Palliccia Franco ed altri	3295	04.05.2005
70.	Caratelli Silvia	3294	04.05.2005
71.	Carucci Nando	3293	04.05.2005
72.	Carucci Nando	3292	04.05.2005
73.	Marafini Marcella Maria	3291	04.05.2005
74.	Piccioni Amedeo	3289	04.05.2005
75.	Cecchi Adele	3288	04.05.2005
76.a	Pistilli Nazzareno	3287	04.05.2005
76.b	Ricci Alberto	3286	04.05.2005
77.	Cicinelli Costantino	3285	04.05.2005
78.	Giupponi Ludovico ed altri	3284	04.05.2005
79.	Lulli Silvano	3283	04.05.2005
80.	Pistilli Giorgio	3282	04.05.2005
81.	Campagna Paolo	3281	04.05.2005
82.	Pistilli Letizia	3280	04.05.2005
83.	Pistilli Nazzareno	3279	04.05.2005
84.	De Cave Luigia	3278	04.05.2005
85.	Carucci Claudio	3277	04.05.2005
86.	Porcari Umberto	3275	04.05.2005
87.	Porcari Umberto	3274	04.05.2005
88.	Porcari Federico	3273	04.05.2005
89.	Castelli Giuseppina	3272	04.05.2005
90.	Castelli Giuseppina	3271	04.05.2005
91.	Misellati Mario	3343	04.05.2005



REGIONE LAZIO

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

Osservazioni presentata alla delegazione di Giulianello:

N°	Nome	Protocollo	Data
1.	Marchetti Anna	448	03.05.2005
2.	Sciarretta Aldo ed altri	449	03.05.2005
3.	Cecere Francesca	451	03.05.2005
4.	Villani Umberto ed altri	452	03.05.2005
5.	De Carolis Vincenzo	453	03.05.2005
6.	Costantini Rossana	452	04.05.2005
7.	Agostinelli Francesco	455	04.05.2005
8.	Ceracchi Giovanni	456	04.05.2005
9.	Mastrangeli Massimo	457	04.05.2005
10.	Priori frnaco	458	04.05.2005
11.	Pietrosanti Angelo	459	04.05.2005
12.	Giordani Eligio	460	04.05.2005
13.	Battisti Giuseppa	461	04.05.2005
14.	Gasbarra Franco	463	04.05.2005
15.	Foschi Romolo	464	04.05.2005
16.	Cinelli Renato	465	04.05.2005
17.	Moroni Orfeo	466	04.05.2005
18.	Ezio Della Vecchia ed altri	467	04.05.2005
19.	Raponi Enzo – Consigliere Comunale	468	04.05.2005
20.	Coluzzi Attilio	469	04.05.2005
21.	Caschera Rita	470	04.05.2005
22.	Di Cori Romolo	471	04.05.2005

Osservazioni presentate, fuori i termini di legge, all'Amministrazione Comunale o presso la Regione Lazio, che non sono state controdedotte in quanto pervenute oltre le date delle Delibere di controdeduzione:

n. 4 Osservazioni pervenute fuori termine al Comune e trasmesse alla Regione con unica nota n. 3187 del 15.06.2009 (ns. prot. 115406 del 19.06.2009):

N°	Nome	Protocollo	Data
1.	Pica Luigi	5743	17.09.2008
2.	Morucci Alessandro	6384	16.10.2008
3.	Acquarelli Eros	6544	22.10.2008
4.	Moroni Francesco	634	06.02.2009

n. 3 Osservazioni pervenute fuori termine al Comune e trasmesse alla Regione con unica nota n. 4564 del 31.08.2009 (ns. prot. 167943 del 02.09.2009):





REGIONE LAZIO

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

N°	Nome	Protocollo	Data
1.	Bernardi Clorinda	4153	05.08.2009
2.	Pistilli Ermanno	4304	12.08.2009
3.	De Cave Palmiro ed altri	4523	27.08.2009

n. 1 Osservazione pervenuta fuori termine al Comune e trasmesse alla Regione con nota n. 5074 del 23.09.2009 (ns. prot. 186499 del 28.09.2009):

N°	Nome	Protocollo	Data
1.	Silvi Aleandro	5039	22.09.2009

Osservazioni pervenute direttamente alla Regione:

N°	Nome	Protocollo	Data
1.	Bernardi Clorinda	152735	04.08.2009

Inoltre è pervenuta direttamente in Regione anche una "Segnalazione Osservazione n.90":

N°	Nome	Protocollo	Data
1.	Società San RO.VA.CA. Srl	238927	18.11.2009

Tutte le 114 Osservazioni presentate nei termini di legge sono state oggetto di controdeduzioni formulate con Delibere del Consiglio Comunale n. 16 del 03.03.2006, n. 17 del 09.03.2006 e n. 19 del 16.03.2006.

Osservazioni Presentate a Cori Capoluogo:

N°	Nome	Protocollo	Esito
1.	Musa Marina	1837	ACCOLTA
2.	Vittori Antonella	2241	ACCOLTA
3.	Bernardi Clorinda	2476	ACCOLTA
4.	Corbi Mariano - Lucarelli Sergio	2556	ACCOLTA
5.	Lucarelli Placido	2585	ACCOLTA
6.	Pistilli Tosolina	2806	ACCOLTA
7.	De Santis Vincenzo	2956	ACCOLTA
8.	De Santis Vincenzo	2957	ACCOLTA
9.	Della Vecchia Pasqualina	2958	ACCOLTA
10.	Aurora Sterpetti	2959	ACCOLTA
11.	Mattocci Mauro	2960	ACCOLTA
12.	Magliocchi Mauro ed altri	2996	ACCOLTA



REGIONE LAZIO

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

N°	Nome	Protocollo	Esito
13.	Fratarcangeli Piero ed altri	434	RESPINTA
14.	Mancini Mario	3019	ACCOLTA
15.	Mancini Mario	3020	ACCOLTA
16.	Mancini Mario	3021	ACCOLTA
17.	Tamburo Luigi	3029	ACCOLTA
18.	Zuliani - Fegino	3031	ACCOLTA
19.	Zuliani - Fegino	3032	ACCOLTA
20.	Fuschi Agostino	3059	RESPINTA
21.	Ferretti Cesare ed altri	3061	RESPINTA
22.	Ferretti Cesare	3060	ACCOLTA
23.	Toselli Iole e altri	3076	ACCOLTA
24.	Liberti Teresa	3078	ACCOLTA
25.	Vittori Antonella ed altri	3088	ACCOLTA
26.	Macale Anna ed altri	3089	ACCOLTA
27.	Ricci Adele ed altri	3120	ACCOLTA
28.	Coronelli Antonella	3121	ACCOLTA
29.	Canale Bruno	3122	ACCOLTA
30.	Del Ferraro Nando	3160	ACCOLTA
31.	Carpinetti Antonio	3165	ACCOLTA
32.	Morroni Bruno	3187	ACCOLTA
33.	Palombi Giovanni	3188	ACCOLTA
34.	Neri Mattia	3189	RESPINTA
35.	Sbardella Maria Adelaide	3190	RESPINTA
36.	Betti Guido	3220	ACCOLTA
37.	Balestra Luigi	3223	ACCOLTA
38.	Marafini Luigi ed altri	3224	RESPINTA
39.	Battisti Giovanni ed altri	3239	ACCOLTA
40.	Zaccagnini Sandro	3240	ACCOLTA
41.	Zaccagnini Rossano	3241	ACCOLTA
42.	Marchetti Alfiero	3248	ACCOLTA
43.	Marchetti Alfiero	3249	RESPINTA
44.	Marchetti Alfiero	3250	ACCOLTA
45.	Marafini Caterina	3251	RESPINTA
46.	Della Vecchia Silvano	3264	ACCOLTA
47.	Ciuffa Santa ed altri	3270	RESPINTA
48.	Balestra Luisa e altri	3267	ACCOLTA
49.	Agnoni Francesco	3265	ACCOLTA
50.	Loreti Silvio ed altri	3266	ACCOLTA
51.	Di Giacomo Bruno ed altri	3269	RESPINTA
52.	Pistilli Emanuela	3323	ACCOLTA



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

N°	Nome	Protocollo	Esito
53.	Vecchio Armando	3322	RESPINTA
54.	Sezione A. Gramsci - Democratici di Sinistra Cori	3321	PARZ./ACCOLT A
55.	Moroni Francesco	3301	ACCOLTA
56.	Pisoni Maurizio	3300	RESPINTA
57.	Fanella Maurizio	3339	ACCOLTA
58.	Tamburo Emilio	3338	ACCOLTA
59.	Martelloni Tonino	3337	RESPINTA
60.	Rocchi Paolo	3336	ACCOLTA
61.	Pietrosanti Paola	3335	RESPINTA
62.	Giacomelli Acilio	3334	RESPINTA
63.	Comune di Cori - Responsabile Area Urbanistica	3333	PARZ./ACCOLT A
64.	Canale Bruno - Assessore Attività Produttive	3324	RESPINTA
65.	De Lucia Savina ed altri	3299	ACCOLTA
66.	Terrinoni Rosa	3298	ACCOLTA
67.	Associazione Acropoli ed altri	3297	PARZ./ACCOLT A
68.	Valeri Clara ed altri	3296	ACCOLTA
69.	Palliccia Franco ed altri	3295	ACCOLTA
70.	Caratelli Silvia	3294	ACCOLTA
71.	Carucci Nando	3293	ACCOLTA
72.	Carucci Nando	3292	ACCOLTA
73.	Marafini Marcella Maria	3291	RESPINTA
74.	Piccioni Amedeo	3289	ACCOLTA
75.	Cecchi Adele	3288	RESPINTA
76.a	Pistilli Nazzareno	3287	ACCOLTA
76.b	Ricci Alberto	3286	ACCOLTA
77.	Cicinelli Costantino	3285	RESPINTA
78.	Giupponi Ludovico ed altri	3284	PARZ./ACCOLT A
79.	Lulli Silvano	3283	ACCOLTA
80.	Pistilli Giorgio	3282	ACCOLTA
81.	Campagna Paolo	3281	RESPINTA
82.	Pistilli Letizia	3280	ACCOLTA
83.	Pistilli Nazzareno	3279	RESPINTA
84.	De Cave Luigia	3278	ACCOLTA
85.	Carucci Claudio	3277	ACCOLTA
86.	Porcari Umberto	3275	RESPINTA
87.	Porcari Umberto	3274	ACCOLTA



REGIONE LAZIO

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

N°	Nome	Protocollo	Esito
88.	Porcari Federico	3273	PARZ./ACCOLT A
89.	Castelli Giuseppina	3272	RESPINTA
90.	Castelli Giuseppina	3271	ACCOLTA
91.	Misellati Mario	3343	ACCOLTA

Osservazioni presentata alla delegazione di Giulianello:

N°	Nome	Protocollo	Esito
1.	Marchetti Anna	448	ACCOLTA
2.	Sciarretta Aldo ed altri	449	RESPINTA
3.	Cecere Francesca	451	ACCOLTA
4.	Villani Umberto ed altri	452	ACCOLTA
5.	De Carolis Vincenzo	453	ACCOLTA
6.	Costantini Rossana	452	ACCOLTA
7.	Agostinelli Francesco	455	ACCOLTA
8.	Ceracchi Giovanni	456	ACCOLTA
9.	Mastrangeli Massimo	457	ACCOLTA
10.	Priori Arnaldo	458	ACCOLTA
11.	Pietrosanti Angelo	459	ACCOLTA
12.	Giordani Eligio	460	ACCOLTA
13.	Battisti Giuseppa	461	ACCOLTA
14.	Gasbarra Franco	463	ACCOLTA
15.	Foschi Romolo	464	RESPINTA
16.	Cinelli Renato	465	ACCOLTA
17.	Moroni Orfeo	466	ACCOLTA
18.	Ezio Della Vecchia ed altri	467	PARZ./ACCOLT A
19.	Raponi Enzo - Consigliere Comunale	468	ACCOLTA
20.	Coluzzi Attilio	469	ACCOLTA
21.	Caschera Rita	470	RESPINTA
22.	Di Cori Romolo	471	ACCOLTA

Le Osservazioni tardive, che non sono state controdedotte con specifica Deliberazione C.C. pervenute direttamente alla Regione Lazio o al Comune, non sono state prese in esame, si rimettono all'eventuale valutazione dell'Amministrazione Comunale, riservandoci di esprimerci in merito, nel caso siano valutate e controdedotte dalla stessa.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

A seguito all'accoglimento totale o parziale da parte del Consiglio Comunale delle Osservazioni presentate, in termini di cubature e di abitanti da insediare, il dimensionamento della Variante ha subito un notevole incremento.

Qui di seguito si riporta il dimensionamento complessivo del P.R.G. controdedotto:

Indice mc/mq	Zona PRG	Descrizione	Superficie territoriale mq	Superficie libera mq	Superficie sanita mq	Cubatura esistente mc	Cubatura ancora da realizzare mc
2,00	A1	Centro storico Cori sito	86.426	0	86.426	396.721	0
2,00	A2	Centro storico Cori valle	83.561	420	83.141	276.113	840
2,00	A3	Centro storico Giulianello	31.190	1.100	30.090	133.644	2.200
5,00	A2	ex P.R.G. 1975	12.700	12.700	0	0	63.500
	B	B0 (ex zona B1 P.R.G. adottato) B1, B2, B3, B4, B5 (ex P.R.G. 1975)	807.525	207.021	600.504	1.890.186	725.000
0,75	C1	Espansione di tipo A	81.326	76.059	5.267	3.684	57.044
0,50	C2	Espansione di tipo B	83.022	79.422	3.600	1.015	39.711
0,01	G2	Verde privato	132.847	120.545	12.302	22.828	1.205
TOTALE			1.318.597	497.267	821.330	2.724.191	889.501

Attribuendo a tale cubatura il parametro di 100 mc/ab, così come definito dal D.M. 1444/68, si ricava la conseguente previsione d'incremento di abitanti della Variante, che risulta essere pari a **8.895 abitanti**.

Rispetto ai 10.529 abitanti residenti nel Comune al 2001, fonte ISTAT, si ha un incremento percentuale del 84% circa, dato di molto superiore al limite massimo ammissibile del 30%, imposto dall'art. 4 della L.R. n. 72/75.

Le eventuali Osservazioni in contrasto con il presente Parere e/o con i Pareri e Nulla Osta acquisiti, ancorché accolte dall'Amministrazione Comunale, devono ritenersi respinte, le altre andranno comunque rivalutate al fine di contenere il limite massimo di incremento della popolazione, imposto dall'art. 4 della L.R. 72/75, al 30%; *a tal proposito, il Comitato, ritiene utile ricondurre le sottozonizzazioni "B0", "B1", "B2", "B3", "B4" e "B5", derivante dall'accoglimento d'alcune Osservazioni presentate, alla perimetrazione ed agli indici edificatori, definiti in sede d'adozione della Variante Generale al P.R.G., relativamente alla zonizzazione "B1". Nel contempo, anche per la sottozonizzazione "A2 ex P.R.G. 1975", si ritiene utile ricondurre destinazione urbanistica e parametri edificatori, a quanto previsto in sede d'adozione, relativamente alla sottozonizzazione "F1".*

Pertanto, l'Amministrazione comunale, provvederà a tale verifica e ripartizione in sede di Controdeduzioni del Voto regionale, con predisposizione d'un elaborato che traduca



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

gli effetti e le ripercussioni urbanistiche delle stesse, rispetto ai contenuti del presente Voto, sia in termini dimensionali, che ai fini della verifica degli standard.

Resta fermo, in generale, l'obbligo, da parte della Amministrazione comunale, di provvedere, prima del rilascio del permesso ad eseguire qualsiasi trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio, di verificare la compatibilità dell'intervento con le norme di tutela sia del P.T.P.R. che del P.T.P. n. 10 (fino alla definitiva approvazione del P.T.P.R.), ed in particolare, qualora le suddette trasformazioni riguardino aree di interesse archeologico, a richiedere, ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. del P.T.P.R., il preventivo Parere della competente soprintendenza archeologica.

Gli Atti, Pareri e Nulla Osta acquisiti sulla Variante Generale al P.R.G. in oggetto, sono da intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche ai fini delle eventuali prescrizioni e raccomandazioni in essi contenuti.

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

PARERE

che la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cori (LT), adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31, del 28 Aprile 2004, possa proseguire il suo iter d'approvazione, con l'introduzione delle specificate variazioni e prescrizioni, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della Legge 6 Agosto 1967, n. 765.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppi)

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

(arch. Daniela Iacovone)

Il presente atto si compone di
n. 56 pagine compresa la presente

Direttore Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Demetrio Carini





REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO



Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 196/1, del 15 dicembre 2011.

ALLEGATO B

Relatore
Arch. Carlo Maschiella

Oggetto: Comune di Cori (LT)
Variante Generale al Piano Regolatore
Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 15.03.2011
Controdeduzioni comunali al Voto n. 179/1 del 15.04.2010

IL COMITATO

Vista la nota prot. n.1827 del 08/04/2011, assunta al protocollo regionale con n.157340 del 12/04/2011, con la quale il Comune di Cori ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alle controdeduzioni del Voto n.179/1 del 15/04/2010, per il proseguo dell'iter di approvazione definitiva della Variante Generale al P.R.G..

Vista la nota n.510816 del 29/11/2011 con cui l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT) ha trasmesso all'Ufficio di Staff Tecnico - Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione, corredati dalla relazione istruttoria, gli atti tecnico-amministrativi relativi alle controdeduzioni al Voto n.179/1 del 15/04/2010 in relazione alla definitiva approvazione della Variante Generale al P.R.G..

Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentito il relatore.

PREMESSO

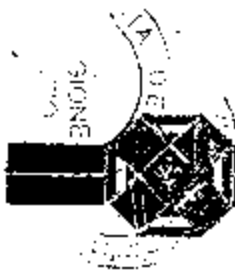
Con Deliberazione C.C. n. 31 del 28.04.2004 il Comune di Cori ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 2531 del 11.07.1975;

Con voto n. 179/1 del 15.04.2010 il C.R.p.T. ha espresso il parere che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Cori possa proseguire il suo iter d'approvazione con l'introduzione delle specificate variazioni e prescrizioni, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della Legge 6 Agosto 1967, n. 765;

Con nota prot. n. 113934 del 5.05.2010 il voto n. 179/1 del 15.04.2010 è stato trasmesso al Comune di Cori per le necessarie controdeduzioni;

Con Deliberazione C.C. n.11 del 15/03/2011 il Comune di Cori ha formulato le proprie controdeduzioni in merito rappresentando di condividere solo parzialmente le proposte di modifiche riportate nel citato voto del C.R.p.T.;

Direttore Regionale
Territorio e Urbanistica
Carlo Maschiella
Il presente atto si compone di
29
n. pagine compresa la presente



Con nota prot. n. 1827 del 08.04.2011, acquisita in atti con nota prot. n. 157340 del 12.04.2011, il Comune di Cori ha trasmesso gli atti e gli elaborati, relativi alle controdeduzioni del voto n. 179/I del 15.04.2010, per il proseguo dell'iter di approvazione definitiva della Variante Generale al P.R.G..

La nota comunale prot. n.1827 del 08/04/2011 si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati grafici:

- 1) Relazione Generale – Variante Generale al P.R.G. modificata secondo il Parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/I, del 15-04-2010) e secondo le controdeduzioni dell'Amministrazione comunale di Cori;
- 2) Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. modificate secondo il Parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/I, del 15-04-2010) e secondo le controdeduzioni dell'Amministrazione comunale di Cori;
- 3) Tavole delle Variante al P.R.G. modificate secondo il Parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/I, del 15-04-2010) e secondo le controdeduzioni dell'Amministrazione comunale di Cori;

• Tav. 13.1	Carta dei Vincoli Territoriali Porzione Meridionale del Territorio comunale	Scala 1:10.000
• Tav. 13.2	Carta dei Vincoli Territoriali Porzione Settentrionale del Territorio comunale	Scala 1:10.000
• Tav. 13.3	Carta dei Vincoli Territoriali Porzione Meridionale del Territorio comunale	Scala 1:10.000
• Tav. 13.4	Carta dei Vincoli Territoriali Porzione Settentrionale del Territorio comunale	Scala 1:10.000
• Tav. 13.5	Carta dei Vincoli Territoriali Piano Territoriale Paesistico Regionale	Scala 1:10.000
• Tav. 14.1	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e Vincoli Territoriali Centro abitato di Cori e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 14.2	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e Vincoli Territoriali settore compreso tra i centri abitati di Cori e Giulianello	Scala 1:5.000
• Tav. 14.3	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e Vincoli Territoriali Centro abitato di Giulianello e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 15.1	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e inviluppo dei Beni Paesaggistici (P.T.P.R. tavola D30 foglio 388 – Tavola D35 foglio 400) Centro abitato di Cori e dintorni	Scala 1:5.000



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

• Tav. 15.2	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e inviluppo dei Beni Paesaggistici (P.T.P.R. tavola D30 foglio 388 – Tavola D35 foglio 400) Settore compreso tra i centri abitati di Cori e Giulianello	Scala 1:5.000
• Tav. 15.3	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e inviluppo dei Beni Paesaggistici (P.T.P.R. tavola D30 foglio 388 – Tavola D35 foglio 400) Centro abitato di Giulianello e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 16.0	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e P.T.P. 10 – S.A.P. 7 Centro abitato di Cori e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 17.0	Osservazioni accolte al Piano Territoriale Paesistico – Ambito territoriale n. 10 – Latina (approvato con LL.RR. – 6 luglio 98 nn. 24 e 25) ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale (adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007)	Scala 1:5.000
• Tav. 18.1	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e inviluppo delle aree di tutela e vincoli con limitazioni alle trasformazioni Centro abitato di Cori e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 18.2	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e inviluppo delle aree di tutela e vincoli con limitazioni alle trasformazioni Settore compreso tra i centri abitati di Cori e Giulianello	Scala 1:5.000
• Tav. 18.3	Sovrapposizione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) e inviluppo delle aree di tutela e vincoli con limitazioni alle trasformazioni Centro abitato di Giulianello e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 19.1	P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) modificato secondo il parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010) Centro abitato di Cori e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 19.2	P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) modificato secondo il parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010) Settore compreso tra i centri abitati di Cori e Giulianello	Scala 1:5.000
• Tav. 19.3	P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) modificato secondo il parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010) Centro abitato di Giulianello e dintorni	Scala 1:5.000

• Tav. 20.1	Osservazioni al P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) accolte dal Consiglio Comunale Centro abitato Cori e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 20.2	Osservazioni al P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) accolte dal Consiglio Comunale Settore compreso tra i centri abitati di Cori e Giulianello	Scala 1:5.000
• Tav. 20.3	Osservazioni al P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) accolte dal Consiglio Comunale Centro abitato di Giulianello e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 21.1	Zonizzazione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) con controdeduzione dell'Amministrazione Comunale al Parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010) Centro abitato di Cori e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 21.2	Zonizzazione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) con controdeduzione dell'Amministrazione Comunale al Parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010) Settore compreso tra i centri abitati di Cori e Giulianello	Scala 1:5.000
• Tav. 21.3	Zonizzazione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) con controdeduzione dell'Amministrazione Comunale al Parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010) Centro abitato di Giulianello e dintorni	Scala 1:5.000
• Tav. 21.4	Zonizzazione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) con controdeduzione dell'Amministrazione Comunale al Parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010) Porzione Meridionale del Territorio comunale	Scala 1:10.000
• Tav. 21.5	Zonizzazione P.R.G. adottato (con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) con controdeduzione dell'Amministrazione Comunale al Parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010) Porzione Settentrionale del Territorio comunale	Scala 1:10.000

- 4) Relazione sulle procedure eseguite per la realizzazione della cartografia relativa alle modifiche al P.R.G. del Comune di Cori (adottato con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) secondo il parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010);
- 5) Deliberazione originale del Consiglio Comunale n. 11 del 15.03.2011 con oggetto: "Variante al P.R.G. – Controdeduzioni alle prescrizioni del Comitato Regionale per il Territorio";

- 6) Deliberazione originale del Consiglio Comunale n. 22 del 29.03.2011 con oggetto: "Ratifica delibera di G.M. 160 del 21.06.2001. Osservazione al P.T.P.";
- 7) Voto del Comitato Regionale per il Territorio n. 179/1 del 15.04.2010.

Voto 179/1 del 15.04.2010

Si riportano, di seguito, le prescrizioni e le modifiche contenute nel Voto del C.R.p.T. n. 179/1, del 15.04.2010, introdotte ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67 dal C.R.p.T., in sede di esame della proposta di Variante Generale al P.R.G.:

"[...]"

PARERE

[...]

9. MODIFICHE ALLE TAVOLE DELLA VARIANTE

A seguito della verifica paesaggistica che l'Amministrazione Comunale dovrà effettuare, in sede di controdeduzione del Voto del C.R.p.T., così come riportato nel precedente paragrafo relativo alle "Valutazione di tipo Paesaggistico", le aree soggette a vincolo paesaggistico, sia a seguito di specifico Decreto che per la presenza di beni diffusi, in contrasto con le norme di tutela, andranno riclassificate a zona agricola e, come già specificato, andranno graficamente evidenziati gli stralci zonizzativi operati, a seguito delle disposizioni normative del "Piano Territoriale Paesistico", Ambito n. 10 e dell'adottato "Piano Territoriale Paesistico Regionale";

- 1) • *Rivedere la zonizzazione della Zona A (sottozona A1, A2 e A3) così come riportato nel paragrafo precedente relativo alle valutazioni di tipo urbanistico;*
- 2) • *Le Zone B1 che non rispettano i parametri imposti dal D.M. 1444/68, andranno rigraficizzate in sede di controdeduzione ed assumeranno la destinazione di zone "C2";*
- 3) • *Per errore è stata classificata a Zona B1 l'area di Piazza Stella, la stessa dovrà essere riclassificata a Zona G1;*
- 4) • *Individuare le Zone B1 che sono frutto di precedenti Piani Attuativi e classificarle come Zone B1bis (di nuova proposizione);*
- 5) • *Le Zone D, sottozona D1 e D2, andranno stralciate per la parte che non interessino attività esistenti;*
- 6) • *Nelle legende delle tavole dove compare la dizione Zona P Parcheggi Pubblici sostituire con Zona F5 - Parcheggi Pubblici, così come riportato all'art. 29 delle N.T.A.;*



- 7) • *Rigraficizzare la Zona G3 in Zona E3;*
- 8) • *Riportare la corretta graficizzazione della fascia di rispetto cimiteriale;*
- 9) • *È opportuno produrre una tavola di sovrapposizione della carta di zonizzazione e della carta dei vincoli, dove sarà opportuno individuare, integrando la tavola dei vincoli allegata alla Variante, ad esempio l'area della Zona di Protezione Speciale dei Monti Lepini, l'individuazione dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e delle relative fasce di rispetto, le aree boscate, ecc;*
- 10) • *Le aree oggetto di prescrizioni, tra cui, in via esemplificativa e non esaustiva si segnalano quelle di natura geologica, andranno opportunamente individuate e graficizzate.*

10. MODIFICHE ALLE N.T.A.

[...]

Art. 3. Edifici esistenti in contrasto col P.R.G.

Inserire alla fine del comma la dizione seguente:

"senza aumento di cubatura e di superficie assentite.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito."

Art. 5. Poteri di deroga

Sostituire integralmente con il seguente:

"E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura dell'14 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (già art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357).

La deroga non si applica per gli edifici nella zona A e alle norme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone".

Art. 6. Destinazioni d'uso

Sostituire integralmente con il seguente:

"Nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni riportate nelle presenti Norme, dalla normativa statale e regionale sulla materia.

Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, consentita esclusivamente per adeguamento alle presenti Norme, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata all'autorizzazione del Comune attraverso concessione.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali."

Le destinazioni d'uso da indicare nei Piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

- a) *Abitazioni e residenze in genere;*
- b) *Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili;*
- c) *Uffici privati e studi professionali;*
- d) *Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.);*
- e) *Esercizi commerciali (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, giornali, ecc.);*
- f) *Botteghe per attività artigianali di vicinato, non moleste né nocive (come sartorie, parrucchieri e sale da barba e di acconciatura, panifici, pasticcerie ecc.);*
- g) *Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione;*
- h) *Depositi e magazzini non di vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali sotterranei e terreni;*
- i) *Alberghi e pensioni, di capacità non superiore ai 100 posti letto, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia;*
- l) *Pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.);*
- m) *Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature sanitarie (ambulatori, laboratori analisi e studi medici);*
- n) *Attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri, e sale polivalenti, mostre, ecc.);*
- o) *Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali;*
- p) *Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo);*

Art. 8. Norme generali

Inserire il seguente comma:

"Per tutte le zone ove siano previste destinazioni commerciali, i relativi parametri dovranno desumersi e/o essere compatibili con la normativa regionale di riferimento di cui alla Legge n. 33 del 18/11/99 e s.m.i."

Art. 11. Intervento Urbanistico Attuativo

Inserire al primo comma dopo "... solamente nelle zone A1 e A2, A3, D1" la dizione "C".

Art. 12. Contenuto dei P.P. e degli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica

Aggiungere alla prima voce dell'elenco la seguente dizione:

- la destinazione d'uso delle aree "e dei fabbricati;"

Art. 13. Contenuto dei P.d.L. e degli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata

Aggiungere alla prima voce dell'elenco la seguente dizione:

- la destinazione d'uso delle aree "e dei fabbricati;"



Art. 15. Zona A1 – Centro storico Cori Alto

Eliminare dal terzo comma la seguente dizione:

~~“comunque con un indice caratteristico fondiario massimo di 2 mc/mq.”~~

Inserire dopo terzo comma il seguente comma:

“L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.”

Sostituire il comma sette con il seguente:

“Nella Zona A1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).”

Art. 16. Zona A2 – Centro storico Cori Valle

Eliminare dal terzo comma la seguente dizione:

~~“comunque con un indice caratteristico fondiario massimo di 2 mc/mq.”~~

Inserire dopo terzo comma il seguente comma:

“L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.”

Sostituire il comma sette con il seguente:

“Nella Zona A2 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).”

Art. 17. Zona A3 – Centro storico Giulianello

Eliminare dal terzo comma la seguente dizione:

~~“comunque con un indice caratteristico fondiario massimo di 2 mc/mq.”~~

Inserire dopo terzo comma il seguente comma:

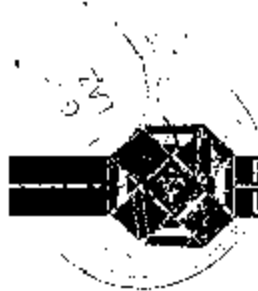
“L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.”

Sostituire il comma sette con il seguente:

“Nella Zona A3 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).”

Art. 18. Zona B1 – Ristrutturazione e completamento

Inserire il comma relativo alla Zona B1bis (di nuova proposizione) così come riportato nel precedente paragrafo relativo alle “Valutazioni di tipo urbanistico”.



Sostituire il comma tre con il seguente:

"La zona B1 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale."

Eliminare dal comma quattro la seguente dizione:

~~*"Le destinazioni d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme"*~~

Inserire dopo il comma quattro il seguente comma:

"Nella Zona B1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g)."

Modificare il comma dieci come segue:

Per gli edifici esistenti, "legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio", che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario "con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare", consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 19. Zona C1 Espansione edilizia di tipo A

Sostituire il secondo e terzo comma con il seguente:

"La nuova edificazione avverrà esclusivamente mediante redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La zona C1, così come individuata nelle tavole della Variante, costituisce comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. n. 1150/42."

Al comma successivo eliminare la dizione:

~~*"In entrambe i casi"*~~

Sostituire il comma sei con il seguente:

"Nella Zona C1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g)."

Art. 20. Zona C2 Espansione edilizia di tipo B

Sostituire il secondo e terzo comma con il seguente:

"La nuova edificazione avverrà esclusivamente mediante redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La zona C2, così come individuata nelle tavole della Variante, costituisce comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. n. 1150/42."

Al comma successivo eliminare la dizione:

~~*"In entrambe i casi"*~~



Sostituire il comma sei con il seguente:

"Nella Zona C2 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g)."

Art. 21. Zona D1 – Attività Produttive

Stralciare dall'elenco dei parametri urbanistici proposti al comma tre la voce alla lettera:

~~h) Alloggio per i custode con superficie coperta non superiore a 150 mq solo su lotti non inferiori a 1.000 mq~~

e sostituire con le seguenti:

h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;

i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata"

Modificare il comma otto come segue:

Per gli edifici esistenti, "legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio", che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario "con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare", consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 22. Zona D2 – Produzione di prodotti agroalimentari

Stralciare dall'elenco dei parametri urbanistici proposti al comma tre la voce alla lettera:

~~h) Alloggio per i custode con superficie coperta non superiore a 150 mq solo su lotti non inferiori a 1.000 mq~~

e sostituire con i seguenti:

"h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;

i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata"

Sostituire il comma cinque con il seguente:

"Sono consentite destinazioni commerciali nella misura del 10% della superficie autorizzata, fino ad un massimo di 206 mq.

La vendita è consentita per i soli generi prodotti e/o per le merci strettamente connesse."

Modificare il comma nove come segue:

Per gli edifici esistenti, "legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio", che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario "con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare", consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 23. Zona D3 – Cave

Adeguare l'articolo alle disposizioni della L.R. n. 17/04 concernente la Disciplina organica di cave e torbiere (...) ed alio schema di P.R.A.E..

Art. 24. Zona E – Destinate agli usi agricoli

Tutto l'articolo è così sostituito:

“Per tali zone si applicano le procedure previste dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

Art. 25. Zona F1 – Servizi pubblici

Aggiungere dopo il comma uno il seguente:

“In tali aree è consentita la realizzazione di:

- *uffici pubblici;*
- *mercato comunale;*
- *biblioteche, centri congressi, centri culturali;*
- *musei, pinacoteche, teatri, cinema;*
- *edifici scolastici di ogni ordine e grado;*
- *attrezzature di interesse collettivo;*
- *attrezzature per la difesa, pubblica sicurezza e protezione civile (caserme e residenza per carabinieri e polizia)*
- *edifici di culto ed annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili;*
- *impianti sportivi pubblici*
- *abitazioni per il personale di custodia, superficie utile massima di 95 mq;*
- *attrezzature sanitarie ed assistenziali (ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani);*
- *cimitero;*
- *parcheggi pubblici.*

Art. 26. Zona F2 – Servizi privati

Sostituire il comma due con il seguente comma:

“La zona F2 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi d’iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l’intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l’indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale.”

Nel comma quattro, la dizione “Lotto minimo 500,00 mq.”, andrà sostituita con quella: “Lotto minimo 1.000,00 mq.”.

Sostituire il comma nove con il seguente:

“Nella Zona F2 le destinazioni d’uso consentite sono:

- *attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado;*
- *attrezzature per l’esercizio delle attività religiose;*
- *attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ricreative e sportive;*



- parcheggi;
- abitazioni per il personale di custodia, superficie utile massima di 95 mq;

Modificare il comma undici come segue:

Per gli edifici esistenti, "legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio", che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario "con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare", consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 27. Zona F3 – Servizi privati turistico – alberghieri

Dovrà essere integrato/modificato dal testo della L.R. n 72/75 art. 8 (Insediamenti Turistici), dal testo della L.R. n. 13/2007 e dai successivi Regolamenti Regionali n. 16/2008 relativo alla "Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere", n. 17/2008 relativo alla "Disciplina delle Strutture Ricettive Alberghiere" e n. 18/2008 relativo alla "Disciplina delle Strutture Ricettive all'aria aperta".

L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con le norme di cui sopra.

Nel comma quattro, la dizione "Lotto minimo 500,00 mq.", andrà sostituita con quella: "Lotto minimo 1.000,00 mq.".

Art. 28. Zona F4 – Servizi territoriali

Stralciare integralmente i commi cinque e dieci relativi alle possibili destinazioni d'uso, tra l'altro i due commi sono una ripetizione l'uno dell'altro, e sostituire con il seguente comma:

"Le destinazioni d'uso ammesse in questa Zona saranno specificati nei progetti di intervento edilizio diretto ovvero nei Piani di intervento urbanistico attuativo"

Sostituire il comma tre con il seguente:

"Le Zone F4 si attuano esclusivamente mediante redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata."

Nel comma sei, la dizione "Lotto minimo 500,00 mq.", andrà sostituita con quella: "Lotto minimo 1.000,00 mq.".

Modificare il comma dodici come segue:

Per gli edifici esistenti, "legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio", che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario "con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare", consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 29. Zona F5 – Parcheggi pubblici

Sostituire il comma tre e il comma quattro con il seguente:

“ Le destinazioni d’uso ammesse all’interno dei manufatti di cui sopra sono:

- locali di servizio;
- servizi igienici.”

Art. 30. Zona G1 – Verde Pubblico

Sostituire il comma tre e il comma quattro con il seguente:

“ In tale sottozona sono consentite unicamente costruzioni attinenti la fruizione del verde e l’arredo, e cioè chioschi per ristoro, fontane e attrezzature per il gioco dei bambini, piccole piste per il pattinaggio e ciclabili che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi nonché piccole attrezzature sportive.”

Art. 31. Zona G2 – Verde privato

Eliminare l’intero comma otto ed eliminare dal comma cinque la seguente dizione:

“La destinazione d’uso di tali zone è quella prevista dall’art. 6 delle presenti norme.”

Inserire dopo il comma cinque il seguente comma:

“Nella Zona G2 la destinazione d’uso consentita è esclusivamente quella alla lettera a) all’art. 6 delle presenti Norme.”

Modificare il comma dieci come segue:

Per gli edifici esistenti, “legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio”, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario “con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare”, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 32. Zona G2 – Verde territoriale

Stralciato in toto.

Art. 33. Zone R – Rispetto Cimiteriale

Integrare e/o sostituire il testo proposto con quanto riportato nel Parere, espresso nota prot. n. 8482 del 22.09.2008 dalla Agenzia Sanitaria Locale Latina – Comprensorio Monti Lepini – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, per la parte riguardante le fasce di rispetto dei Cimiteri di Cori e Giulianello.

Art. 38. Aree sottoposte a Uso Civico

Sostituire il testo proposto con il testo integrale del Parere espresso, ai sensi dell’art. 7 della L.R. n. 59/95, dalla Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi con nota prot. 147366/D3/3D/03 del 17.02.200, e della successiva Determinazione n. C0201 del 12.02.2009, a firma del Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale, della Direzione Regionale Agricoltura.

Inoltre, il testo delle N.T.A. dovrà essere integrato dai seguenti articoli:

Art. 42. Prescrizioni Parere art. 89 D.P.R. n.380/2001

Il presente articolo risulta costituito dal testo integrale del Parere espresso ai dell'art 89 del D.P.R. n. 380, ex art. 13 della L.64/74 e della D.G.R. 2649/99, dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 08 Difesa del Suolo, con nota prot. D2/2A/0868037 Fascicolo n. 4022 del 27.07.2004.

Art. 43. Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

Nell'ambito degli strumenti attuativi del P.R.G. 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 all'attuazione diretta del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al DM LL.PP. n. 236/89, alla L.104/92 e al D.P.R. 503/96.

[...]

OSSERVAZIONI

[...]

Le eventuali Osservazioni in contrasto con il presente Parere e/o con i Pareri e Nulla Osta acquisiti, ancorché accolte dall'Amministrazione Comunale, devono ritenersi respinte, le altre andranno comunque rivalutate al fine di contenere il limite massimo di incremento della popolazione, imposto dall'art. 4 della L.R. 72/75, al 30%; a tal proposito, il Comitato, ritiene utile ricondurre le sottozonizzazioni "B0", "B1", "B2", "B3", "B4" e "B5", derivante dall'accoglimento d'alcune Osservazioni presentate, alla perimetrazione ed agli indici edificatori, definiti in sede d'adozione della Variante Generale al P.R.G., relativamente alla zonizzazione "B1". Nel contempo, anche per la sottozonizzazione "A2 ex P.R.G. 1975", si ritiene utile ricondurre destinazione urbanistica e parametri edificatori, a quanto previsto in sede d'adozione, relativamente alla sottozonizzazione "F1".

[...]"

Controdeduzione comunale al Voto del C.R.p.T. n. 179/1

Con Deliberazione C.C. n.11 del 15.03.2011 il Comune di Cori ha formulato le proprie controdeduzioni in merito al Voto del C.R.p.T n. 179/1 del 15.04.2010 rappresentando di **condividere parzialmente** le proposte di modifiche riportate nel citato Voto.

Si riportano, di seguito, le considerazioni addotte dall'Amministrazione Comunale per gli argomenti in questione rilevate nella Deliberazione C.C. n.11 del 15.03.2011 e negli allegati facenti parte della stessa, in particolare nell'allegato denominato "Relazione sulle procedure eseguite per la realizzazione della cartografia relativa alle modifiche al P.R.G. del Comune di Cori (adottato con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) secondo il parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010)";

"Tutti i settori della zonizzazione soggetti a vincoli territoriali e con destinazione urbanistica incompatibile con il medesimo vincolo sono stati trasformati in zona agricola o riportati alla vecchia destinazione urbanistica degli elaborati di pianificazione preesistenti.

[...] calcolo della Superficie libera (non utilizzata) soggetta a vincoli e della relativa cubatura persa (vedi tab.1)

TAB. 1 - INTERSEZIONE PRG ADOTTATO (2004) E VINCOLI TERRITORIALI: CALCOLO DELLA SUPERFICIE LIBERA (NON UTILIZZATA) VINCOLATA E DELLA RELATIVA CUBATURA VINCOLATA PERSA				
ZONA PRG 2004	DESCRIZIONE	INDICE (mc/mq)	SUPERFICIE LIBERA VINCOLATA (mq)	CUBATURA VINCOLATA (mc)
BI	RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	1.5	72344	108516
C1	ESPANSIONE DI TIPO A	0.75	7590	5692
C2	ESPANSIONE DI TIPO B	0.5	36060	18030
G2	VERDE PRIVATO	0.01	69098	691
			<u>TOTALE =</u> <u>185092 mq</u>	<u>TOTALE =</u> <u>132929 Mc</u>
<u>omissis</u>				Cubatura Vincolata Giutianello = 43765 mc
				Cubatura Vincolata Cori = 89164 mc

Per quanto attiene le considerazioni espresse dal C.T.C.R. relative agli elaborati grafici della variante si esprimono le seguenti controdeduzioni:



- 1) *Rivedere la zonizzazione zona A includendo le aree sottratte dalla nuova proposta di PRG rispetto alla precedente – modifica accoglibile;*
- 2) *Le zone B1 che non rispettano i parametri del DM 1444/68 dovranno essere trasformate in zone C2 – modifica accoglibile con l'accortezza di individuare correttamente i perimetri;*
- 3) *Ricondurre la classificazione di Piazza Stella da B a G1 – modifica accoglibile;*
- 4) *Individuare le zone B1 derivanti da piani attuativi e classificarle come zone B1bis – modifica accoglibile limitatamente alla lottizzazione di Valle Sugatti;*
- 5) *Le zone D dovranno essere ricondotte solo al perimetro delle zone esistenti – modifica non accoglibile; il piano proposto individua delle aree di espansione delle zone produttive al fine di poter allocare le attività manifatturiere sparse per il territorio, in quanto è corretto concentrare le attività produttive in zone definite;*
- 6) *Ricondurre le zone P, parcheggi pubblici, a zona F5 servizi – modifica accoglibile;*
- 7) *Rigraficizzare la zona G3 in zone E3 – modifica accoglibile;*
- 8) *Riportare la corretta graficizzazione del vincolo cimiteriale – modifica accoglibile;*
- 9) *Redigere nuova tavola di sovrapposizione dei vincoli sul territorio – modifica accoglibile;*
- 10) *Identificare le aree di prescrizione geologica, ecc ... – modifica accoglibile;*

Per quanto attiene le considerazioni espresse dal C.T.C.R. relative norme tecniche della variante si esprimono le seguenti controdeduzioni:

- 1) *art. 3 – modifica accoglibile;*
- 2) *art. 5 – modifica accoglibile;*
- 3) *art. 6 – modifica accoglibile;*
- 4) *art. 8 – modifica accoglibile;*
- 5) *art. 11 – modifica accoglibile;*
- 6) *art. 12 – modifica accoglibile;*
- 7) *art. 13 – modifica accoglibile;*
- 8) *art. 15 – modifica accoglibile;*
- 9) *art. 16 – modifica accoglibile;*
- 10) *art. 17 – modifica accoglibile;*
- 11) *art. 18 – modifica accoglibile con la specifica delle zone B1 bis (solo zonizzazione di Valle Sugatti), i quali rimangono con la definizione dei vecchi piani particolareggiati, e non con la riproposizione delle norme B1, B2, B3, B4, B5, l'indice delle B1 è 1,5 mc/mq;*
- 12) *art. 19 – modifica accoglibile;*
- 13) *art. 20 – modifica accoglibile;*
- 14) *art. 21 – modifica accoglibile;*
- 15) *art. 22 – modifica accoglibile;*
- 16) *art. 23 – modifica accoglibile;*
- 17) *art. 24 – modifica accoglibile;*
- 18) *art. 25 – modifica accoglibile;*



- 19) art. 26 – modifica accoglibile;
- 20) art. 27 – modifica accoglibile;
- 21) art. 28 – modifica accoglibile;
- 22) art. 29 – modifica accoglibile;
- 23) art. 30 – modifica accoglibile;
- 24) art. 31 – modifica accoglibile;
- 25) art. 32 – modifica accoglibile;
- 26) art. 33 – modifica accoglibile;
- 27) art. 38 – modifica accoglibile;
- 28) art. 42 – modifica accoglibile;
- 29) art. 43 – modifica accoglibile;

In relazione all'indice di fabbricabilità fondiaria delle zone B1, fissato dalla variante in 1,5 mc/mq, e compreso, secondo l'indicazione del C.T.R. allo 0,75 mc/mq per quanto riguarda i lotti liberi, si rileva:

L'adozione del P.T.P.R. successiva all'adozione della variante, ha notevolmente ridotto il volume complessivo di cubatura previsto dalla variante stessa. L'ulteriore riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria da 1,5 mc/mq a 0,75 mc/mq, comporterebbe un'eccessiva compressione della crescita complessiva tanto da farla ritenere irrilevante. Si propone quindi che l'indice di fabbricabilità fondiaria delle zone B1 venga lasciato inalterato all'1,5 mc/mq previsto nella variante adottata.

Tutte le osservazioni pervenute fuori tempo massimo, ossia oltre i termini della legge, sono state ritenute respinte.

Visto che le osservazioni accolte dal Consiglio Comunale (con Delibere n. 16 del 03/03/2006, n.17 del 09/03/2006 e n.19 del 16/03/2006) producevano un dimensionamento complessivo del P.R.G. controdedotto equivalente a 889501 mc (cubatura ancora da realizzare) corrispondente ad un incremento in percentuale dell'84% circa (superiore al limite del 30% previsto dalla L.R. n. 72/75), l'Amministrazione comunale ha eseguito una cernita delle osservazioni secondo le procedure ed i passi riportati di seguito:

1. *Tra le 114 osservazioni presentate nei termini di legge sono state inserite esclusivamente le osservazioni con tutti e tre i pareri positivi già acquisiti: ossia parere positivo da parte dei Progettisti, dell'Ufficio Tecnico e del Consiglio Comunale.*
2. *Le osservazioni con i tre pareri positivi sono state intersecate con i vincoli territoriali; quelle soggette a vincolo che presentavano un'incompatibilità tra il vincolo stesso e la destinazione urbanistica sono state stralciate.*
3. *Le osservazioni rimanenti dalla cernita effettuata nei punti 1 e 2 sono state verificate dall'Amministrazione Comunale che ha effettuato alcune modifiche, con ulteriori eliminazioni di alcune osservazioni non ritenute accoglibili dall'Amministrazione Comunale stessa.*

4. Sono state inserite ulteriori osservazioni che non avevano i tre pareri positivi (vedi punto 1) ma che l'Amministrazione Comunale riteneva giuste e/o importanti per lo sviluppo urbanistico del territorio comunale di Cori.

Tutte le osservazioni accolte pervenute entro i tempi di legge sono riportate in tabella 2.

Tabella 2 - OSSERVAZIONI ACCOLTE

ZONA DI CONSEGNA OSSERVAZIONE	CODICE	PARERE	RICHIESTA OSSERVAZIONE	AREA mq
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	1	Accolta	C1	827
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	2-25	Accolta	C1	3410
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	3	Parzialmente accolta	C1	1296
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	4	Accolta	C1	4065
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	6	Accolta	F3	15172
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	10	Accolta	B1	1326
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	14	Accolta	B1	1209
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	12	Parzialmente accolta	D2	6149
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	17	Accolta	D2	4962
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	18-19	Accolta	Osservazione relativa alla viabilità	X
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	22	Parzialmente accolta	D2	9226
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	26	Accolta	B1	788
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	31	Accolta	C1	1520
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	32	Accolta	B1	2110
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	33	Parzialmente accolta	D1	1567
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	48	Accolta	B1	669

OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	49	Accolta	C1	1618
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	50	Accolta	B1	3593
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	52	Accolta	D1	8091
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	54	Parzialmente accolta	Osservazione relativa alla viabilità	X
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	57	Accolta	B1	503
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	60	Accolta	B1	1264
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	64	Parzialmente accolta	Osservazione relativa alla viabilità	X
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	64-30-40- 41	Accolta	Osservazione relativa alla viabilità	X
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	67	Parzialmente accolta	G1	7212
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	69	Accolta	F3	4713
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	71	Accolta	D2	2895
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	74	Accolta	F2	661
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	76a	Parzialmente accolta	Osservazione relativa alla viabilità	X
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	76b	Parzialmente accolta	F4	566
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	78	Parzialmente accolta	D2	3528
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	79	Accolta	D2	15725
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	80	Accolta	D2	5874
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	81	Parzialmente accolta	B1	407
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	81	Parzialmente accolta	G1	528



OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	82	Accolta	C1	3663
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	84	Accolta	Osservazione relativa alla viabilità	X
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	87	Accolta	A2	854
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	88	Parzialmente accolta	A1	174
OSSERVAZIONE PERVENUTA A CORI	90	Parzialmente accolta	Piano Lottizzazione "Valle Sugatti"	X
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	1G	Accolta	B1	2321
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	4G	Accolta	C2	1209
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	4G	Accolta	G1	794
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	6G	Accolta	B1	545
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	7G	Accolta	F2	1168
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	9G	Accolta	F3	1363
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	10G	Accolta	D1	3191
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	11G	Accolta	B1	1745
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	12G	Accolta	B1	2226
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	16G	Accolta	B1	746



OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	17G	Accolta	D2	2244
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	18G	Parzialmente accolta	Osservazione relativa alla viabilità	X
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	18G	Parzialmente accolta	C2	9778
OSSERVAZIONE PERVENUTA A GIULIANELLO	20G	Accolta	B1	854

Per quanto riguarda l'osservazione con codice 3 pervenuta a Cori (vedi tabella 2) essendo collocata nel settore a nord-est di Via Roma, come sopramenzionato, è soggetta al vincolo del P.T.P. 10 - S.A.P. n.7 con Tutela Tipo A - Categoria A₂ - Sottocategoria A_{2.1}; anche il P.T.P.R. (2007-2008) la inserisce all'interno dei vincoli dichiarativi (tavola B foglio 388) "Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 Dlvo 42/04)" ma abbassa il livello di tutela dell'area poiché, in tavola A Foglio 388 riporta il Paesaggio Agrario di Continuità che permette una previsione urbanistica di tipo C1.

Per tale motivo, questa amministrazione comunale propone di accogliere l'osservazione n. 3 pervenuta a Cori con la medesima richiesta di destinazione urbanistica C1, ma con la possibilità di edificazione in seguito all'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato dalla Giunta Regionale [...].

In definitiva con le osservazioni accolte si ha un recupero di cubatura equivalente a 47898 mc.

In particolare, [...], le controdeduzioni [...], effettuate dall'Amministrazione Comunale di Cori, relative al "Parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1, del 15-04-2010)" [...], sono elencate di seguito:

1. Una prima controdeduzione è relativa alle zone poste a nord-est di Via Roma con destinazione urbanistica B1 e C1 [...]. Infatti, queste aree sono soggette al vincolo del P.T.P. 10 - S.A.P. n.7 con Tutela Tipo A - Categoria A₂ - Sottocategoria A_{2.1}; anche il P.T.P.R. (2007-2008) la inserisce all'interno dei vincoli dichiarativi (tavola B foglio 388) "Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 Dlvo 42/04)" ma abbassa il livello di tutela dell'area poiché, in tavola A Foglio 388 riporta il Paesaggio Agrario di Continuità che permette una previsione urbanistica di tipo B1 e C1. per tale motivo, l'Amministrazione Comunale di Cori propone di mantenere tali aree con la medesima destinazione urbanistica del P.R.G. adottato (2004) con la possibilità di edificazione in seguito all'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato dalla Giunta Regionale [...].



2. *La seconda controdeduzione, effettuata dalla amministrazione comunale, è relativa alle Zone D riguardo alle quali, il Comitato Regionale per il Territorio, si è espresso ritenendo che tutte le zone D debbono essere ricondotte solo al perimetro delle zone esistenti. L'Amministrazione comunale ritiene non accoglibile questa modifica, poiché il piano proposto individua delle aree di espansione delle aree di espansione delle zone produttive al fine di poter allocare le attività manifatturiere sparse per il territorio, in quanto è corretto concentrare le attività produttive in zone definite.*
3. *La terza controdeduzione, effettuata dall'amministrazione comunale, è relativa all'area turistico-alberghiera (F3) posta in località San Giorgio. Quest'area proiettata verso sud ovest, visibile all'occhio del viaggiatore proveniente da Latina e da sud-ovest, caratterizzata dalla presenza di ulivi secolari che danno vita ad un paesaggio agrario di notevole suggestione e di evidente continuità lungo le pendici delle colline poste a sud dell'abitato, area ricadente all'interno della Zona di Protezione Speciale "IT6030043-Monti Lepini. Per tali motivi, l'Amministrazione comunale propone di mantenere la destinazione agricola già prescritta nel P.R.G. vigente, modificandone la proposta previsione nella variante adottata.*

Inoltre, l'Amministrazione Comunale ha eseguito due rettifiche alla zonizzazione derivanti da errori grafici [...].

La prima rettifica è simile, come modalità, alla prescrizione relativa a Piazza Stella; l'area in questione è ubicata in località Vallerita [...] superficie di 865 mq, che ricade all'interno del Foglio catastale 36B, particelle 639, 751, 799, 1005, 1006, 1007, 1008. questa rettifica è relativa ad una strada privata graficizzata erroneamente nel P.R.G. adottato [...] come strada pubblica; per tale motivo è stata reinserita nella Variante generale al P.R.G. come Zona G2 verde privato.

La seconda rettifica è simile, come modalità, alla prescrizione relativa al Piano di lottizzazione Valle Sugatti; l'area in questione è ubicata lungo la S-P Velletri Cori, a ridosso del Fosso Illirio, e ricade all'interno del Foglio catastale 11, particelle 108, 371, 505, 506, 538, 539, 639, 640. questa rettifica è relativa all'inserimento di un'area in Zona D1 (industrie e Artigianato), con superficie di 4609 mq, graficizzata erroneamente nel P.R.G. adottato [...] come zona agricola.

Infatti, quest'area era già assoggettata antecedentemente alla destinazione urbanistica relativa alle Attività Produttive, tramite l'adozione con la Delibera del Consiglio Comunale di Cori n. 50 dell'11-05-1982 e l'approvazione delle regione Lazio con D.G.R.L. 11/10/1983 n. 5661; per tale motivo è stata reinserita nella Variante generale al P.R.G. come zona D1.

In definitiva, tenendo conto del fatto che nella Variante al P.R.G. (adottato con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) era prevista una volumetria complessiva di 290010 mc (vedi Parere del Comitato Regionale per il Territorio, Voto n. 179/1, del 15-04-2010) e, facendo riferimento ai calcoli di cubatura presenti nelle tabelle 1-3, si può affermare che nel P.R.G. del Comune di Cori (come rappresentato nelle tavole 21.1 - 21.2 - 21.3 - 21.4 - 21.5) la nuova volumetria prevista equivale 204979 mc che è minore di



315600 mc (cubatura massima insediabile nel territorio), quindi è verificato l'art. 4, della L.R. n. 72/75."

CONSIDERATO

Di seguito vengono presi in esame le singole controdeduzioni comunali e viene espresso il relativo parere:

- A. In merito alla controdeduzione dell'Amministrazione Comunale relativa alla riclassificazione della Zona F3 "Servizi privati turistico – alberghieri" in località San Giorgio, in Zona Agricola come da P.R.G. vigente, modifica non richiesta nel Voto del C.R.p.T. n. 179/1 del 15.04.2010.

Parere

Risulta *non accoglibile* la proposta del Comune in quanto l'Amministrazione Comunale nel controdedurre il Voto del C.R.p.T. può o accogliere le modifiche introdotte d'ufficio dallo stesso, o, dietro "giusta motivazione", confermare/riproporre le scelte normative e zonizzative del P.R.G. adottato e pubblicato, pertanto non potendosi valutare in questa sede eventuali "controproposte" le stesse sono da ritenere respinte.

- B. In merito alla controdeduzione dell'Amministrazione Comunale relativa al mantenimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria delle Zone BI a 1,50 mc/mq.

Parere

Risulta *accoglibile* la proposta del Comune per le motivazioni dallo stesso addotte.

- C. In merito alla controdeduzione dell'Amministrazione Comunale relativa alla riproposizione delle Zone D così come da Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione C.C. n. 31 del 28.04.2004.

Parere

Risulta *accoglibile* la proposta del Comune per le motivazioni dallo stesso addotte.

- D. In merito alla controdeduzione dell'Amministrazione Comunale relativa al mantenimento, sulle aree vincolate paesaggisticamente poste a nord-est di Via Roma in Cori capoluogo, della classificazione urbanistica Zone BI e C1 così come da Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione C.C. n. 31 del 28.04.2004.

Parere

Risulta *non accoglibile* la proposta del Comune in quanto oggi il grado di tutela imposto dal P.T.P. vigente prescrive la conservazione dei luoghi, vietando la realizzazione di nuove costruzioni e pertanto di fatto impedisce l'adozione di varianti urbanistiche.

- E. In merito alla controdeduzione dell'Amministrazione Comunale relativa delle rettifiche alla zonizzazione per correzione di errori grafici riportati nella Variante Generale al P.R.G. adottata con Deliberazione C.C. n. 31 del 28.04.2004.

Parere

Risulta *accoglibile* la proposta del Comune per le motivazioni dallo stesso addotte.

F. In merito alla controdeduzione dell'Amministrazione Comunale relativa alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale (con Delibere n. 16 del 03/03/2006, n. 17 del 09/03/2006 e n. 19 del 16/03/2006) e quelle pervenute oltre i termini di legge.

Parere

Si prende atto della decisione dell'Amministrazione Comunale di respingere le osservazioni pervenute fuori tempo massimo, ossia oltre i termini di legge.

Risulta *accoglibile*, da parte del C.R.p.T., la proposta del Comune per le motivazioni dallo stesso addotte e riportate a pag. 16 dell'allegato denominato "Relazione sulle procedure eseguite per la realizzazione della cartografia relativa alle modifiche al P.R.G. del Comune di Cori (adottato con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) secondo il parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010)", parte integrante della Deliberazione C.C. n. 11 del 15.03.2011.

Pertanto questo Comitato Regionale per il Territorio dopo aver esaminato le conseguenze qualitative e quantitative delle Osservazioni riportate nella Deliberazione C.C. n.11 del 15.03.2011 nei confronti del Piano e valutate le controdeduzioni del Comune, ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

a) in conformità alle controdeduzioni addotte dall'Amministrazione Comunale si esprime concorde avviso per l'accoglimento o parziale accoglimento delle seguenti osservazioni:

CODICE OSSERVAZIONE	PARERE
1	Accolta
2	Accolta
4	Accolta
6	Accolta
10	Accolta
14	Accolta
12	Parzialmente accolta
17	Accolta
18	Accolta
19	Accolta
22	Parzialmente accolta
25	Accolta
26	Accolta
30	Accolta
31	Accolta



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

33	Parzialmente accolta
40	Accolta
41	Accolta
48	Accolta
49	Accolta
52	Accolta
54	Parzialmente accolta
57	Accolta
60	Accolta
64	Accolta
67	Parzialmente accolta
69	Accolta
71	Accolta
74	Accolta
76a	Parzialmente accolta
76b	Parzialmente accolta
78	Parzialmente accolta
79	Accolta
80	Accolta
81	Parzialmente accolta
82	Accolta
84	Accolta
87	Accolta
88	Parzialmente accolta
90	Parzialmente accolta
4G	Accolta
6G	Accolta
7G	Accolta
9G	Accolta
10G	Accolta
11G	Accolta
12G	Accolta
17G	Accolta
20G	Accolta

- b) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune, **questo Comitato Regionale per il Territorio** ritiene di non condividere l'accoglimento delle seguenti osservazioni per le motivazioni a ciascuna riferite:

CODICE OSSERVAZIONE	PARERE
3	Parzialmente accolta

Parere

Risulta **non accoglibile** la proposta del Comune in quanto la richiesta avanzata risulta in contrasto con le norme di tutela del P.T.P. vigente.

CODICE OSSERVAZIONE	PARERE
32	Accolta
50	Accolta

Parere

Risulta **accoglibile** la proposta del Comune ma con la riclassificazione della zonizzazione da B1 a C1 per l'elevata estensione dell'area.

CODICE OSSERVAZIONE	PARERE
1G	Accolta
16G	Accolta

Parere

Risulta **accoglibile** la proposta del Comune ma con la riclassificazione della zonizzazione da B1 a C2 per l'elevata estensione dell'area.

CODICE OSSERVAZIONE	PARERE
18G	Parzialmente accolta

Parere

Risulta **non accoglibile** la proposta del Comune perché quello che è stato accolto risulta totalmente estraneo a quanto richiesto nell'osservazione.

In termini numerici la volumetria residenziale che scaturisce dall'accoglimento delle sopra riportate osservazioni è pari a 34.692 mc.

Pertanto, tenendo conto che la Variante Generale al P.R.G. adottata con Deliberazione C.C. n.31 del 28.04.2004 prevedeva un incremento di volumetria residenziale pari a 290.010 mc, facendo riferimento ai calcoli di cubatura persa (132.929 mc – Tab.1 pag. 12 dell'allegato denominato "Relazione sulle procedure eseguite per la realizzazione della cartografia relativa alle modifiche al P.R.G. del Comune di Cori (adottato con deliberazione C.C. n. 31 del 28-04-2004) secondo il parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 179/1 del 15-04-2010)") ed ai calcoli di cubatura acquisita a seguito dell'accoglimento delle osservazioni (34.692 mc.), la nuova volumetria residenziale prevista dalla Variante è pari a 191.773 mc.

Attribuendo a tale cubatura il parametro di 100 mc/ab, definito dal D.M. 1444/68, si ricava la conseguente previsione di incremento di abitanti previsto nella Variante che risulta essere pari a 1.918 ab., su un numero di residenti di 10.522 (dato riportato come

popolazione ufficiale 2001 nella Relazione Tecnica allegata alla Delibera C.C. n. 31 del 28/04/04), determina un dimensionamento pari al 18% circa (1918/10.522), inferiore al limite massimo imposto dall'art. 4 della L.R. n. 72/75, che come riportato nel Voto 179/1 del 15.04.2010 corrisponde a 3156 ab.

Infine:

- alcune zonizzazioni (agricole e non), risultano interessate in modo più o meno diffuso, dalla presenza di aree boscate e soggette quindi al relativo vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera "g" del Dlgs 42/04. E' pleonastico sottolineare che tali aree, prescindendo dalla classificazione urbanistica prevista dal P.R.G. in esame, sono sottoposte alla disciplina di carattere generale di cui all'art. 38 delle N.T.A. del P.T.P.R. nonché a quelle dell'art. 10 della legge regionale 24/98. E' tuttavia fatta salva la disposizione di cui all'art. 142 comma 1 del Dlgs 42/2004 relativamente alla classificazione del previgente strumento urbanistico;
- per le sole aree che hanno variato la loro zonizzazione da zona agricola a zona edificabile a seguito dell'accoglimento delle osservazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, prima della loro attuazione, dovranno essere subordinate ai pareri di rito, quali art. 89 D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L. 64/74), Usi Civici, A.S.L., Soprintendenza Archeologica e P.A.L.;
- tutte le osservazioni scartate dalla c.d. "cernita" eseguita dal Comune, ancorché accolte nelle Deliberazioni C.C. nn. 16 del 03/03/2006, 17 del 09/03/2006 e 19 del 16/03/2006 sono da intendersi non accolte;
- l'edificazione rappresentata sulla cartografia del P.R.G., comunque dallo stesso classificata, non potrà essere trasformata o subire interventi edilizi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante "condono edilizio" definito ai sensi della legge 47/85 e s.m.i.;
- si ritiene che oggetto della specifica approvazione Regionale possano essere gli atti adottati con la Deliberazione C.C. n. 31 del 28.04.2004 e le relative modifiche apportate, come previsto dall'art. 10 della Legge n. 1150/42, descritte nel Voto n. 179/1 del 15.04.2010 ed integrate con quanto sopra riportato, pertanto, gli atti allegati alla Deliberazione C.C. n. 11 del 15.03.2011, non sono direttamente oggetto della approvazione Regionale, in quanto costituiscono la trasposizione sintetica di tutte le modifiche apportate nelle varie fasi del procedimento ad esclusivo uso dell'Amministrazione Comunale;
- devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti urbanistici sovra comunali e dei Piani comprensoriali e Paesistici, nonché delle ulteriori prescrizioni derivanti da pareri e/o nulla osta delle autorità ambientali competenti per materia,



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

laddove in contrasto con previsioni del P.R.G. ancorché modificato a seguito del Voto 179/1 e della presente proposta di parere.

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

PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Cori (LT) adottata con deliberazione C.C. n.31 del 28.04.2004

sia meritevole di approvazione

con le modifiche, approvazioni e prescrizioni contenute nel Voto n.179/1 del 15/04/2010, integrato con quanto sopra riportato.

Elenco degli elaborati oggetto di approvazione da parte della Giunta Regionale;

1. Elaborati grafici allegati alla delibera del C.C. n. 31 del 28/04/04:
 - Tav. 1 Inquadramento territoriale e funzionale Scala 1:250.000
 - Tav. 2.1 Planimetria generale (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 2.2 Planimetria generale (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 3.1 Caratteri principali del territorio (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 3.2 Caratteri principali del territorio (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 4.1 Vincoli esistenti (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 4.2 Vincoli esistenti (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 5.1 Beni storico-monumentali (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 5.2 Beni storico-monumentali (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 6 Idoneità territoriale Scala 1:25.000
 - Tav. 7.1 Servizi pubblici esistenti e viabilità (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 7.2 Servizi pubblici esistenti e viabilità (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 8.1 Piano Regolatore vigente (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 8.2 Piano Regolatore vigente (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 9.1 Zonizzazione (Cori) Scala 1:10.000
 - Tav. 9.2 Zonizzazione (Giulianello) Scala 1:10.000
 - Tav. 10.1 Zonizzazione approfondimenti (Cori) Scala 1:5.000
 - Tav. 10.2 Zonizzazione approfondimenti (Giulianello) Scala 1:5.000
 - Tav. 11.1 Servizi pubblici di progetto e viabilità (Cori) Scala 1:5.000
 - Tav. 11.2 Servizi pubblici di progetto e viabilità (Giulianello) Scala 1:5.000
 - Tav. 12.1 Sovrapposizione della carta di Zonizzazione e della carta d'Idoneità territoriale (Cori) Scala 1:10.000



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Tav. 12.2 Sovrapposizione della carta di Zonizzazione e della carta d'Idoneità territoriale (Giulianello) Scala 1:10.000
- Relazione generale
- Norme Tecniche di attuazione

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Arch. Stefano MEROLA)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
f.to (Arch. Demetrio CARNI)

Il presente atto si compone di
n. 29 pagine compresa la presente

Demetrio Carni
Direzione Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Demetrio Carni

