



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 02/11/2012

=====

ADDI' 02/11/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	DI PAOLANTONIO	Pietro	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	FORTE	Aldo	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	ZEZZA	Maria	"
CETICA	Stefano	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 530

Oggetto:

Comune di Zagarolo (Rm). Piano Particolareggiato di attuazione della sottozona D1/F1 in località Colle Lungo, in variante al vigente P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 22.12.2008. Approvazione.





530 - 2 NOV. 2012 R

Oggetto: Comune di Zagarolo (Rm).
Piano Particolareggiato di attuazione della sottozona D1/F1 in località Colle Lungo, in variante al vigente P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 22.12.2008.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

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

Visto lo Statuto della Regione Lazio;
Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;
Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;
Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;
Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 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 n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;
Premesso che il Comune di Zagarolo (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2857 del 11.05.1982 e successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 324 del 22.05.2007;
Vista la deliberazione consiliare n. 66 del 22.12.2008, con la quale il Comune di Zagarolo (Rm) ha adottato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 2 luglio 1987 n. 36, il Piano Particolareggiato di attuazione della sottozona D1/F1 in località Colle Lungo, in variante al vigente PRG;
Vista la D.C.C. n. 33 del 30.05.2009 con la quale l'amministrazione comunale di Zagarolo (Rm) ha preso atto che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;
Vista la nota n. 177936 del 16.09.2009, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo, ha espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e della D.G.R. 2649/99, parere favorevole alla previsione urbanistica del Piano Particolareggiato di attuazione in loc. Colle Lungo in variante al P.R.G. del Comune di Zagarolo (Rm), a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:
1) *Prima della realizzazione degli interventi, in ogni singolo spiccatto, siano realizzate approfondite indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, ed analisi geologico-tecniche di dettaglio, finalizzate a determinare i parametri geotecnici ed idrogeologici utili alla progettazione;*



- 2) Le indagini geognostiche, da spingersi fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzate, inoltre, per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui, dall'analisi di stabilità dei fronti di scavo risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello previsto dalle normative vigenti, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente agli interventi edificatori, idonee opere di sostegno;
- 3) Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte dovrà essere scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni di riporto o dei livelli con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
- 4) Siano eseguite tutte le verifiche tecniche alla liquefazione sismica previste dalla normativa vigente in materia (NTC 2008 e successive);
- 5) Siano prese tutte le opportune precauzioni tecniche, nel caso si accerti la presenza, nel corso dei sondaggi, di terreni fortemente compressibili e per la presenza della falda acquifera superficiale, in grado di provocare assestamenti naturali e cedimenti delle fondazioni a causa di fenomeni di "liquefazione" in occasione di terremoti;
- 6) Nell'ipotesi di fondazioni profonde su pali, si ritiene necessario approfondire l'indagine geognostica eseguendo sondaggi spinti ad intercettare livelli profondi di maggiore portanza dove ammorsare le strutture, con particolare riguardo a quelle di maggiore rilevanza;
- 7) In presenza di falda acquifera superficiale siano adottati sistemi temporanei atti all'abbassamento del livello stesso, per qualsiasi opera che preveda scavi interessanti i primi metri di profondità dal p.c.;
- 8) Il deflusso superficiale delle acque meteoriche sia controllato attraverso la realizzazione di un'adeguata rete di scolo e l'intera rete per il drenaggio e lo smaltimento dei volumi di pioggia, dovrà essere progettata e dimensionata sulla base dei dati pluviometrici massimi registrati negli anni;
- 9) Ogni sbancamento dovrà essere lasciato aperto per il minore tempo possibile e dovrà essere preceduto da opere di contenimento provvisorie, al fine di garantire la stabilità delle aree di lavoro e l'incolumità del personale impiegato; siano comunque realizzate tutte le necessarie opere di sostegno definitive;
- 10) Siano rispettate le norme previste dal D.L. n. 152/2006, a tutela delle acque ad uso idropotabile, con particolare riferimento alla delimitazione delle zone di protezione dell'Acquedotto Appio Alessandrino.

I reflui di questi insediamenti devono comunque essere trattati in impianti di depurazione a fanghi attivi dotati di trattamento di nitrificazione e denitrificazione o equivalente e per gli agglomerati minori e per le case isolate, che non possono essere collegati con pubbliche fognature, in impianti di fitodepurazione o sistemi



- equivalenti che consentano i massimi livelli di depurazione in relazione al BOD e alle sostanze azotate, salvo quanto previsto dall'articolo 11 delle suddette norme;*
- 11) *Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia impiegato stabilmente in loco, e quello eventualmente in esubero sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 28.12.2007 n. 26;*
 - 12) *Nelle zone destinate a verde sulla base delle previsioni progettuali, così come nei tratti destinati alla realizzazione di barriere naturali e di aiuole, siano piantumati esemplari arborei ed arbustivi di specie autoctone, appartenenti al genotipo locale o comunque centro italico, provenienti da vivai certificati, adatte alle condizioni ecologiche e pedologiche locali come desumibile per analogia con la vegetazione spontanea circostante;*
 - 13) *Siano adottate soluzioni progettuali tali da preservare dal taglio e dal danneggiamento gli esemplari arborei isolati eventualmente presenti, integrando gli stessi all'interno delle zone destinate a verde;*
 - 14) *Siano attuati a regola d'arte gli opportuni accorgimenti durante la fase propedeutica all'impianto degli esemplari arborei ed arbustivi messi a dimora e, nella successiva fase di sviluppo, sia prestata adeguata cura agli stessi sino al raggiungimento di un ragionevole grado di autosufficienza;*
 - 15) *Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a V.I.A., ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succ. modif.;*
 - 16) *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
 - 17) *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari;*
 - 18) *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n. 3317 del 29.10.80, n. 2950 del 11.09.82 e n. 769 del 23.11.82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche;*

Vista la nota n. 4314 datata 25.09.2009 con la quale, l' Azienda Sanitaria Locale Roma G - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica e Ambiente di Palestrina, ha espresso, in merito al Piano Particolareggiato di che trattasi, parere igienico sanitario favorevole a condizione che vengano realizzate le opere di urbanizzazione primaria quali: il collettore fognario collegato all'impianto di depurazione comunale nel rispetto delle seguenti normative:

- D. Lgs 152/06;
- Piano di tutela delle acque, del. Cons. Regionale del Lazio n. 42 del 27.09.07;
- Allegato IV della Delibera del Ministero LL.PP. 04.02.77 (Suppl. ordinario G.U. 21.02.77 n. 40);

Vista la nota n. 29236 del 22.10.2009, con la quale l'Area IV° Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del Comune di Zagarolo (Rm) ha attestato che, le aree di cui



530 - 2 NOV 2012 R

al Piano Particolareggiato in argomento, non sono soggette ad usi civici ne figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata l'esistenza di usi civici;

Vista la nota n. 1420 del 11.01.2012 con la quale il Responsabile dell'Area IV Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del sopracitato Comune ha certificato che l'intervento di che trattasi non interessa aree all'interno di Zone "ZPS", "SIC" ne di "Aree Naturali Protette" e non necessita di "Verifica o Valutazione d'Incidenza";

Vista la relazione n. 546940 del 23.12.2011, con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha espresso parere favorevole - ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 - sia sotto l'aspetto urbanistico che paesaggistico, al Piano Particolareggiato di attuazione di che trattasi, per i motivi, con le condizioni e le prescrizioni nella stessa riportati;

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

All'unanimità

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il Piano Particolareggiato di attuazione della sottozona D1/F1 in località Colle Lungo, in variante al vigente PRG, adottato dall'Amministrazione Comunale di Zagarolo (Rm) con D.C.C. n. 66 del 22.12.2008 per i motivi, con le condizioni e le prescrizioni contenuti nella relazione dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 546940 del 23.12.2011, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegata sotto la lettera A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 66/2008:

- Elab. 01 Inquadramento Generale
- Elab. 02 Piano Particolareggiato di Attuazione
- Elab. 03 Relazione Tecnica
- Elab. 04 Norme Tecniche di Attuazione

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

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

ROMA 21 NOV. 2012



Il presente atto si compone di 20 pagine compresa la presente
Direttore Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Demetrio Carini

REGIONE
LAZIO

Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia

ALLEG. alla DELIB. N. 530
DEL 2 NOV. 2012

ALLEGATO A

Roma, li 23.12.2011

Prot. 546940



Oggetto: Comune di Zagarolo (Rm).
Piano Particolareggiato in attuazione della sottozona D1/F1 in località Colle Lungo in variante al vigente PRG.
Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 22.12.2008
Legge regionale n. 36/87, art. 4.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 29.247 del 21.10.2009, acquisita al protocollo con il n. 214.664 del 26.10.2009, è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto inviata dal Comune di Zagarolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 22.12.2008 ha adottato il Piano Particolareggiato in esame, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) Delibera Consiliare n. 66 del 22.12.2008 di adozione del Piano Particolareggiato loc. Colle Lungo;
- 2) Delibera Consiliare n. 33 del 30.05.2009 di presa d'atto di mancate osservazioni;
- 3) BURL della Regione Lazio n. 11 - parte terza - del 21.03.2009, sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- 4) Manifesto dell'avviso con riportati gli estremi di pubblicazione;
- 5) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio;
- 6) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso in luoghi pubblici;
- 7) Attestazione di conformità delle copie delle tavole progettuali del piano;
- 8) Parere della Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo, ex art. 13 L. 64/74 prot. n. 177936 del 16.09.2009;
- 9) Parere ASL RMG prot. n. 4314 del 25.09.2009;
- 10) Certificazione di insussistenza Usi Civici;

Pagina 1 di 10

11) N. 5 copie degli elaborati di piano particolareggiato costituiti:

- Tav 1 Inquadramento Generale
- Tav 2 Piano Particolareggiato di Attuazione
- Tav 3 Relazione Tecnica
- Tav 4 Norme Tecniche di Attuazione

L'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione ha accertato la regolarità e la completezza degli atti amministrativi e con nota 214664 del 18.11.2009 ha trasmesso la pratica a questa Area Tecnica.

PREMESSO

Il Comune di Zagarolo è dotato di PRG e successiva Variante Generale approvata con delibera di Giunta Regionale n. 324 del 22.05.2007.

Il terreno interessato dall'intervento, in località Colle Lungo, distinto in catasto al foglio 60, ha una superficie pari a mq 143.758, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica come segue:

- D1 – Attività economico produttivo;
- E – Valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario;
- Zona F – Servizi
 - Sottozona F1 – Istruzione;
 - Sottozona F5 – Parcheggio;
- Fascia di Rispetto stradale di legge.

Il Piano in argomento comporta quindi una modifica alle previsioni urbanistiche vigenti; l'area interessata assumerà le seguenti destinazioni:

- D1 – Attività economico produttiva;
- B1 – Aree edificate sature;
- C2 – Edilizia residenziale pubblica;



- Zona F – Servizi
 - Sottozona F1 – Servizi ed attrezzature pubbliche per l’istruzione e lo sport;
 - Sottozona F2.1 – Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune. Centri Polifunzionali;
 - Sottozona F5 – Parcheggi pubblici;
 - Adeguamento della viabilità;
 - Realizzazione di nuovi tracciati viari;
 - Riqualificazione e riprogettazione del nodo stradale.
 - Fascia di rispetto stradale per legge.

Gli indici ed i parametri urbanistici sono i seguenti:

- D1 – Attività economico produttiva indice di copertura 0,40 mq/mq;
- B1 – Aree edificate sature;
- C2 – Edilizia residenziale pubblica indice territoriale mc/mq 1,00;
- Zona F – Servizi e relative sottozone indice territoriale mc/mq 1,50.

CONSIDERATO

L’Amministrazione con deliberazione di Consiglio n. 66 del 22.12.2008 ha adottato il presente Piano Particolareggiato che si pone, come sopra detto, in variante al vigente PRG. Detto piano, come emerge dagli atti, è stato considerato di prioritario interesse, sia per la riorganizzazione del tessuto urbano che per il reperimento delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno abitativo di edilizia residenziale pubblica, necessità affiorate sia a seguito delle numerose richieste di alloggi da parte dei cittadini, sia a seguito delle richieste di aree edificabili da parte degli operatori del settore dell’edilizia residenziale pubblica.

La ulteriore motivazione che ha indotto l’Amministrazione Comunale all’adozione del Piano in argomento si riferisce all’acquisizione di aree da utilizzarsi per i servizi generali quali: Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune; Servizi ed attrezzature pubbliche per l’istruzione e lo sport; Parcheggi pubblici; Verde pubblico attrezzato. Particolarmente interessante è persa la realizzazione del Campus Universitario (Centro Polifunzionale) per alloggiare gli studenti dell’Università allocata presso il Palazzo Rospigliosi ubicato nel Centro Storico.

L’adozione del presente Piano da parte del Comune costituisce, pertanto, anche adozione di variante urbanistica; l’area da esso interessata, con l’approvazione da parte della Giunta Regionale, assumerà la nuova classificazione:

- D1 – Attività economico produttiva;
- B1 – Aree edificate sature;
- C2 – Edilizia residenziale pubblica;

- Zona F – Servizi
 - Sottozona F1 – Servizi ed attrezzature pubbliche per l'istruzione e lo sport;
 - Sottozona F2.1 – Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune. Centri Polifunzionali;
 - Sottozona F5 – Parcheggi pubblici;
 - Adeguamento della viabilità;
 - Realizzazione di nuovi tracciati viari;
 - Riqualificazione e riprogettazione del nodo stradale.
 - Fascia di rispetto stradale per legge.

Con i seguenti indici e parametri urbanistici:

- D1 – Attività economico produttiva indice di copertura 0,40 mq/mq;
- B1 – Aree edificate sature;
- C2 – Edilizia residenziale pubblica indice territoriale mc/mq 1,00;
- Zona F – Servizi e relative sottozone indice territoriale mc/mq 1,50.

e le seguenti modalità di attuazione:

<u>Zona</u>	<u>Modalità</u>
- B1 Aree edificate sature	Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica è consentito un incremento di cubatura del 20% della volumetria esistente.
- C2 Edilizia residenziale pubblica	<p><u>Comparto residenziali (da C2.1 a C2.10)</u> L'edificazione è subordinata alla approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto edilizio unitario contenente la localizzazione delle superfici delle aree pubbliche e private con le indicazioni piano volumetriche delle costruzioni da realizzare.</p> <p><u>Comparti misti resid/serv (C2.11a e C2.11b)</u> L'edificazione è subordinata alla approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un</p>



progetto edilizio unitario, coordinato con la sottozona C2 contenente la realizzazione di una piazza nonché le indicazioni piano volumetriche delle costruzioni da realizzare con incremento volumetrico pari a 40% della volumetria residenziale del comparto.

- D1 Attività economico produttive
- F1 Servizi e attrezzature pubbliche per l'istruzione e lo sport Si attua con comparto unico proposto da privati o enti pubblici
- F2.1 Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune centri polifunzionali È consentita la realizzazione di nuove attrezzature, tra cui un campus universitario. Il complesso dovrà avere gestione unitaria.
- F5 Attrezzature a servizi di interesse generale parcheggi pubblici

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 143.758, di cui: mq 42.123 verranno utilizzati per l'edilizia residenziale pubblica (zona C2), nei quali è possibile realizzare una volumetria pari a mc 42.123; mq 30.194 saranno destinati all'edilizia residenziale privata (sottozona B1); mq 21.720 saranno riservati alle attività economico produttive (zona D1) in cui, rispettando l'indice di copertura si avrà una superficie coperta massima di mq 6.950; mq 5.192 ospiteranno i Servizi e attrezzature pubbliche per l'istruzione e lo sport (zona F1) in cui è possibile realizzare mc 7.788; mq 20.233 saranno destinati ai Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune; Centri Polifunzionali (zona F2,1 - Attività Turistico-ricettive, culturali, congressuali, socio-sanitarie); nello specifico si prevede la realizzazione di un Campus Universitario, in cui è possibile realizzare mc 30.350. Per la restante area di mq 4.227 è prevista la realizzazione dei parcheggi pubblici.

Alla delibera di adozione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è allegata impropriamente una "Bozza del Contratto preliminare unilaterale di cessione volontaria al Comune di Zagarolo" che attiene nello specifico ad un accordo tra le parti per la cessione di aree. L'atto allegato non è pertinente alle procedure di attuazione del presente Piano particolareggiato, pertanto non deve essere considerato come atto utile ai fini esecutivi.



A seguito della pubblicazione del Piano Particolareggiato non sono pervenute osservazioni; l'Amministrazione ne ha preso atto con la delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30.05.2009.

Vincolo Geologico

La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo con nota n. 177936 del 16.09.2009 ha formulato il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e della DGR n. 2649 del 18.05.1999 (ex art. 13 della legge 64/74) per il Piano Particolareggiato di attuazione in località Colle Lungo in variante al PRG e tra le prescrizioni inserite al punto 15 ha riportato: *"Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o VIA, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succ. modif. " e al punto 16 " Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente"*.

Vincolo Paesaggistico

L'area interessata dall'intervento, come emerge dalle tavole del PTP ambito n. 9, è vincolata ai fini paesaggistici, in quanto nella Tavola serie E/3 è riportato il tracciato storico ancora in uso della Strada Statale 155 Prenestina Nuova.

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, per l'area in questione conferma il seguente vincolo:

Vincoli Ricognitivi di legge

- ml058_001 m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
 - ml_0183 - Strada Statale 155 Prenestina Nuova

Vincoli Ricognitivi di Piano

- tp_001 4) 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
 - tp058_1377 - Tracce di basolato
- tl_001 5) beni lineari, 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

▪ **11.0057** – Via Colle Lungo

Ai fini della tutela le aree sono normate nel seguente modo:

- Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto

“(…)”

Art. 45

Comma 2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo.

Art. 41

Comma 7. Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

a);

b) *per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;*

c);

d);

e)

“(…)”.

Alla predetta area di intervento vengono attribuiti, ai fini della tutela, i seguenti paesaggi:

La parte marginale lungo la Strada Statale 155 Prenestina Nuova - *Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione* è normata dall'art. 28 che prevede:

“(…)”

La tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi.

“(…)”.



Nella tabella delle azioni al punto 3 – *Usa residenziale*; punto 3.2 – *Costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01*, si evince che sono “*Consentiti previo SIP. Il SIP, che correda il progetto o il piano attuativo deve essere corredato di indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra, per la vegetazione; gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade*”.

Nella tabella delle azioni le varie attività proposte dal Piano sono consentite.

La restante parte, di maggiore consistenza, - *Paesaggio Naturale di Continuità*, è normata dall'art. 23 che prevede:

“(…)”

La tutela per tali territori è volta alla valorizzazione della funzione di connessione dei paesaggi con i quali concorre a costituire complessi paesaggistici unitari. Nel caso di continuità con il paesaggio naturale l'obiettivo è la protezione, fruizione e valorizzazione del paesaggio naturale stesso e, in linea subordinata, la conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali.

“(…)”.

Nella tabella delle azioni le varie attività proposte dal Piano non sono consentite.

Al caso in argomento va tuttavia precisato che non si applica la norma di tutela contenuta nei *paesaggi* di riferimento sopra esplicitati in quanto, rientrando nelle aree classificate con la lettera a) del comma 3 del predetto art. 41, viene valutato l'inserimento nel contesto paesaggistico con apposita autorizzazione, previo parere della Soprintendenza archeologica cui spetta certificare l'eventuale sussistenza dell'interesse archeologico del bene.

L'area oggetto dell'intervento ricade in località Colle Lungo, attestata lungo la Strada Statale 155, in prossimità del confine comunale e nelle vicinanze del centro urbano; la stessa, sotto l'aspetto morfologico si presenta prevalentemente pianeggiante.

Il piano in argomento è stato redatto per riorganizzare il tessuto urbano e per reperire aree necessarie per l'edilizia residenziale pubblica; è altresì finalizzato alla realizzazione di Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune, di Centri Polifunzionali (campus universitario), di Servizi ed attrezzature pubbliche per l'istruzione e lo sport, di Parcheggi pubblici ed al reperimento di Verde pubblico attrezzato.

Il piano nel suo complesso appare dimensionato correttamente in rapporto alle varie destinazioni d'uso, con particolare riferimento ai pubblici servizi. Al riguardo appare meritoria la realizzazione del campus universitario per fornire adeguata assistenza agli



studenti iscritti all'università ospitata nel palazzo storico Rospigliosi. E' apprezzabile inoltre la scelta di non attuare la *zona D1 – Attività economico produttiva* in un ambito già fortemente urbanizzato in cui prevale l'aspetto residenziale che verrebbe certamente pregiudicato dalla presenza di manufatti adibiti ad attività industriale.

Appare opportuno tuttavia apportare alcune modifiche alle norme tecniche di attuazione come di seguito elencate.

La *Sottozona B1 – Aree edificate sature*, in cui è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, si attua per *Intervento Diretto*. Considerato che è previsto un incremento volumetrico, al fine di non ingenerare sovrapposizione di norme è necessario che questo sia ablatato e, per gli incrementi di cubatura, si faccia riferimento alle disposizioni contenute nella lr 21/2009 e smi nel periodo di vigenza di quest'ultima.

La *zona C2 – edilizia residenziale pubblica*, prevede un insediamento di 454 abitanti. Detta quantità scaturisce dal calcolo effettuato dall'Amministrazione Comunale per verificare l'effettivo fabbisogno, applicando all'incremento demografico previsto dal PRG, pari a 4.891 abitanti, la percentuale del 40% a cui corrispondono 1.956 abitanti, da insediare in vari ambiti di cui uno è costituito dalla zona C2 in argomento. Questa zona si attua attraverso il *Permesso di Costruire* assistito da convenzione in cui gli standard saranno reperiti in funzione degli abitanti da insediare. La prescrizione contenuta nelle NTA di attuare detti comparti tramite ulteriori piani attuativi deve essere ablatata in quanto il presente piano si configura già come Piano Attuativo.

La *Zona D1- attività economico produttive*, data la sua stretta vicinanza ai nuclei destinati all'edilizia residenziale sia pubblica che scolastica, dovrà essere utilizzata esclusivamente per attività commerciali; la sua attuazione avverrà mediante la redazione del Piano Particolareggiato e/o del Piano di Lottizzazione convenzionata.

Le *Zone F1 Servizi e attrezzature pubbliche per l'istruzione e lo sport* e *F2.1 Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune centri polifunzionali (campus universitario)* si attuano attraverso *Intervento Diretto* assistito da convenzione proposto da privati o enti pubblici.

La *Zona F5 Attrezzature a servizi di interesse generale parcheggi pubblici* si attua con le procedure di legge specifiche per l'approvazione delle opere pubbliche.

Condizioni

L'Amministrazione Comunale, in fase di progettazione esecutiva, accerterà che:



Il presente atto si compone di
n. 10 pagine compresa la presente

Direttore Regionale
Territoriale e Urbanistica
Arch. Demetrio Carini

- La volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, venga ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano. Qualora accerti la presenza di volumetria senza titolo, ma non condonata, l'approvazione del presente Piano Particolareggiato non potrà per essa costituire sanatoria. Inoltre dovrà aggiornare, a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica, le tavole del PRG;
- I marciapiedi delle strade pubbliche dovranno avere una larghezza di almeno 1,50 ml;
- Per la realizzazione delle singole opere, dovrà essere stata acquisita l'autorizzazione paesaggistica, previo parere della Soprintendenza archeologica;

Prescrizioni

Il presente piano, nella fase attuativa, dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- La "Bozza del Contratto preliminare unilaterale di cessione volontaria al Comune di Zagarolo" allegata tra gli atti efficaci del presente Piano Particolareggiato dovrà essere esclusa;
- I tratti stradali sopra richiamati (rotatoria e tracciati di adeguamento) saranno approvati con le procedure proprie delle opere pubbliche prima della realizzazione degli interventi contenuti nel Piano;
- La zona D1- attività economico produttive, sarà utilizzata esclusivamente per attività commerciali e i parcheggi saranno dimensionati per questa specifica attività;
- Le modalità di attuazione delle singole zone saranno modificate tenendo conto delle considerazioni sopra svolte.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano in oggetto è stato redatto in maniera corretta, che le varianti apportate sono ammissibili sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico e che non sussistono motivi ostativi all'approvazione del presente Piano Particolareggiato, questa Direzione esprime:

PARERE

che il Piano Particolareggiato in attuazione della sottozona D1/F1 in località Colle Lungo, redatto ai sensi dell'art. 4 della lr 36/87, in variante al vigente PRG, adottato dall'Amministrazione di Zagarolo con deliberazione Consiliare n. 66 del 22.12.2008, è meritevole di approvazione con le condizioni e prescrizioni sopra riportate.

ISTRUTTORE
f.to Arch. Vittorio PERGOLINI

DIRETTORE
f.to Arch. Demetrio CARINI

