

# **Regione Lazio**

## Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 11 dicembre 2025, n. 1226

**Comune di Colleferro (Rm). Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI in località Piombinara, e al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 4 della L.R.36/1987. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 09.09.2022. Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.**

**OGGETTO:** Comune di Colleferro (Rm).

Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI in località Piombinara, e al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 4 della L.R.36/1987.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 09.09.2022.

Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

## **LA GIUNTA REGIONALE**

**SU** proposta dell'Assessore Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e 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 “Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 “Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 “Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 “Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure” 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;

**VISTO** il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BUR n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

**PREMESSO** che il Comune di Colleferro è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 4719 del 17.07.1984;

**VISTA** la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 09.09.2022 con la quale il Comune di Colleferro ha adottato il Piano in oggetto;

**VISTA** la nota datata 04.07.2025 con la quale il Responsabile dell’Ufficio Protocollo del Comune di Colleferro ha attestato che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, “*non sono pervenute osservazioni/opposizioni*”;

**VISTA** la determinazione n. G16710 del 29.11.2022 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori pubblici, Stazione unica appalti, Risorse idriche e Difesa del suolo ha espresso, *“PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n.2649/1999, per il piano di lottizzazione in variante al piano particolareggiato SLOI località Colle Piombinara nel Comune di Colleferro (RM), con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto d’approvazione dello Strumento Urbanistico:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Nell’ambito della progettazione esecutiva sia eseguito uno studio di Risposta Sismica Locale (RSL) 2D a causa della presenza di una eterogeneità laterale ben visibile nel profilo AB della relazione geologica;*
3. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d’arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l’utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
4. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriali, all’atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e, sul fronte degli scavi o versanti artificiali, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
5. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
6. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde;*
7. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*
8. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l’impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all’osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l’apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all’I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d’Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L’inoservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell’art. 3 della citata legge;*
9. *per gli aspetti vegetazionali:*
9. *siano rispettate le indicazioni e le misure di mitigazione ambientale, riportate nell’Indagine vegetazionale;*
10. *Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni, previste dalle norme vigenti, nel caso di eliminazione, anche parziale, di aree boscate o ad esse assimilabili e dei singoli esemplari arborei. In presenza di diversità della natura del soprassuolo rispetto a quanto cartografato in Tavola B del Piano Paesistico Territoriale Regionale come “area boscata”, siano preventivamente espletate le procedure volte a definire l’effettiva natura delle aree;*
11. *Siano preservati gli alberi autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi;*
12. *Nell’impianto ex-novo del verde, siano utilizzate specie coerenti con la vegetazione locale autoctona e con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell’area, compatibili con i caratteri stazionali del sito di intervento, di facile attecchimento, resistenti alle fitopatie, agli stress idrici e all’inquinamento e di ridotta manutenzione. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d’Italia” in “Flora*

*alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia” Celesti et all.2010 consultabile online:<http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>.*

*13. In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, accumulandolo in spessori modesti e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato, in attesa del riutilizzo.*

*14. In fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, individui gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l’impianto e le cure culturali necessarie.”;*

**VISTA** la nota prot. n. 37268 del 11.09.2024, trasmessa dal Comune di Colleferro alla competente Direzione Regionale Agricoltura, con la quale il Dirigente dell’Area Pianificazione generale del territorio – Settore edilizia – Sportelli e Urbanistica – Servizio edilizia del Comune di Colleferro, ha dichiarato *“che i terreni oggetto dei lavori e delle eventuali aree di cantiere, ai sensi dell’art. 3 comma 3bis della L.R. Lazio n. 1/86 e ss.mm.ii., in questo Comune censiti in catasto alla sezione censuaria Colleferro al Fg. SEG 5 part.lle 192, 193, 194 e Foglio SEG 6 part.lle 176, 177, 179, 181, 182, 183, 184, 187 risultano: “Terreni di natura privata non soggetti a diritto di uso civico”;*

**VISTA** la determinazione n. G15001 del 12.11.2024 con la quale il Direttore della Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare ha determinato: *“ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, di escludere il Piano denominato “Piano di Lottizzazione in variante al piano particolareggiato SLOI località Piombinara” nel Comune di Colleferro (RM), dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.”* come di seguito riportato:

- *Sia preliminarmente acquisito il parere del Dipartimento II, Servizio 3, “Viabilità Sud” di Città Metropolitana di Roma Capitale al fine di verificare che la soluzione progettuale ipotizzata renda possibile l’attuazione del previsto tratto stradale di 1<sup>o</sup> livello metropolitano;*
- *Con riferimento alle variazioni incidenti sul sistema dei flussi veicolari dovranno essere preventivamente valutate le ricadute derivanti dall’attuazione del piano sul sistema infrastrutturale esistente, tenuto conto dei carichi attuali incidenti sullo stesso, nonché del quadro pianificatorio vigente. Le analisi dovranno essere finalizzate alla verifica della capacità di carico in ordine alla eventuale individuazione delle correlate misure da adottare (adeguamento/potenziamento) al fine di rendere il sistema infrastrutturale compatibile con i carichi incidenti previsti. Quanto detto anche al fine di non comportare aggravi sulla qualità dell’aria e con particolare riferimento agli specifici inquinanti oggetto di criticità rilevati sul territorio comunale per la componente aria;*
- *Quanto detto al punto precedente anche in ordine alla limitazione degli impatti derivanti dall’attuazione del piano sul clima acustico, nel rispetto delle normative vigenti in materia;*
- *Siano rispettate le prescrizioni di cui alla Determinazione n. G16710 del 29/11/2022 della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio;*
- *Al fine di mitigare gli effetti sulla componente aria e sul traffico si raccomanda, inoltre, la previsione di servizi di trasporto alternativi da e per l’area interessata al fine di limitare l’incremento di traffico dovuto all’utenza, agli impiegati ed agli addetti ai magazzini;*
- *In ordine al contenimento degli inquinanti incidenti sulla componente ARIA dovranno essere attuate le seguenti misure:*
  - *La climatizzazione degli edifici e la produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere effettuata senza far ricorso a processi di combustione, ad esempio, attraverso sistemi a pompa di calore;*

- Dovrà essere prevista l'installazione di impianti fotovoltaici asserviti agli edifici, dimensionati per fornire ed accumulare l'energia elettrica necessaria per soddisfare il loro fabbisogno energetico;
- Si dovranno prevedere misure finalizzate a favorire l'utilizzo, nel centro logistico, di veicoli ad alimentazione elettrica. I veicoli a combustione fossile dovranno comunque essere a norma rispetto alle più evolute tecnologie di contenimento dei gas di scarico previste dalle direttive comunitarie, dalla regolamentazione statale e regionale;
- Gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6;
- Preliminariamente all'approvazione, sia verificata la possibilità di allaccio delle previste opere alla rete fognaria esistente, e sia verificata la potenzialità residua dell'impianto di depurazione e la capacità di fornitura idrica dell'acquedotto presso la struttura competente;
- Le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
- La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Rilevato che nel R.P. a pag 12 è riportato che: "L'intera area è stata soggetta ad attività estrattive, ora cessate, che hanno modificato l'assetto geomorfologico del suolo", si raccomanda, preliminarmente alla realizzazione degli edifici previsti dal PdL in esame, di effettuare la caratterizzazione del suolo da scavare (DPR 120/2017);
- Nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività dovrà esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificate come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (D.Lgs. n. 152/2006 e D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120 "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo");
- Dovranno attuarsi le misure indicate per la mitigazione degli impatti acustici sui ricettori sensibili individuati nell'ambito della valutazione previsionale. Quanto detto con particolare riferimento all'edificio residenziale posto a nord-est dell'area;
- Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di esecuzione della variante in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolare nella fase di cantiere;
- Siano previste misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico). In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
- Nel caso in cui, il PdL in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore;
- In fase di esecuzione del Piano in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020;
- Sia verificata la dotazione delle aree da destinare a standard urbanistici di cui al DI 1444/68, tenendo in considerazione del fatto che le "aree private di uso pubblico" costituiscono un favorevole apporto incrementale alle "aree pubbliche" previste in cessione le quali di per sé devono comunque essere quantitativamente sufficienti a garantire il fabbisogno standard minimo;

- *Sia verificata la presenza di eventuali vincoli derivanti dalla ex discarica localizzata a nord-est dal perimetro dello SLOI;*
- *Sia verificata da parte dei competenti uffici comunali e regionali l'eventuale presenza di obblighi precedentemente assunti in merito al Piano di recupero dell'attività estrattiva, nonché la valutazione dell'interesse pubblico derivante dall'eventuale mancato ripristino ambientale;*
- *Tenuta presente l'assenza di vincoli paesaggistici sulla nuova area ma la parziale interferenza con beni paesaggistici del PP nel suo insieme, dovrà essere effettuato l'aggiornamento del parere paesaggistico già reso ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942 in sede di approvazione del PP SLOI con nota della scrivente Direzione n.139016/2007, anche in funzione della intervenuta approvazione del PTPR;*
- *Siano considerate e attuate le ulteriori indicazioni fornite dai SCA nel presente documento;*

**VISTA** la nota prot. n. 680475 del 01.07.2025 con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha espresso di concerto con il MIC *"PARERE FAVOREVOLE alla proposta di Piano Particolareggiato SLOI (località Colle Piombinara/Colle Montarozzo) adottata in variante al PRG, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 09/09/2022, con la sottoelencata prescrizione resa da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti nella nota prot. 13477-P del 24/06/2025:*

- *dovranno essere applicati una serie di accorgimenti finalizzati a mitigare l'inevitabile impatto visivo del manufatto industriale: oltre alla sistemazione del verde pubblico, siano previste fasce verdi lungo le strade, con alberi di alto fusto di specie autoctone, per schermare le visuali anche da grande distanza.;*

*I progetti esecutivi dello strumento attuativo così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati, nei limiti e secondo le disposizioni della LR n. 8/2012 e del DPR 31/2017, alla autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice con il parere della competente Soprintendenza archeologica; lo stesso MIC valuta indipendentemente la presenza di eventuali beni di interesse culturale tutelati ai sensi della parte seconda del Codice.*

*Il presente parere integra e sostituisce il precedente reso con nota prot. n. 671860 del 27/06/2025 e non può costituire legittimazione di eventuali opere già eseguite in assenza di titolo abilitativo o in difformità da quanto autorizzato;*

*inoltre, lo stesso costituisce aggiornamento del parere paesaggistico ex art. 16 della Legge 1150/1942 reso sul vigente Piano Attuativo SLOI n. 674100 del 20/06/2023.*

*L'approvazione della variante al Piano Particolareggiato seguirà la procedura prevista dall'art. 4 della LR 36/1987; prima della sua trasmissione alla scrivente Direzione ai fini dell'approvazione della variante urbanistica, l'Amministrazione Comunale dovrà valutare la necessità di sottoporre la modifica al Piano Attuativo a Verifica di assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale ai sensi del Dlgs 152/2006";*

#### **CONSIDERATO:**

che con nota acquisita al protocollo regionale n. 826623 del 13.08.2025 il Comune di Colleferro ha comunicato *"l'esclusione della variante al piano Particolareggiato SLOI a verifica di assoggettabilità a procedura di VIA di cui al D.Lgs 152/2006";*

che con nota acquisita al protocollo regionale n. 702667 del 07.07.2025 il Comune di Colleferro ha comunicato che: *"per mero errore la tavola "Tav .040 Parametri Urbanistici e standard" non è stata inserita nella Delibera C.C. n. 74/2022, ma è ricompresa negli allegati approvati";*

che gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare;

**VISTA** la relazione prot. n. 1088832 del 04.11.2025, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha espresso *“Parere favorevole in ordine al “Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI località Piombinara, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 36/87” adottato dal Comune di Colleferro con DCC n. 74 del 09/09/2022.”*;

**RITENUTO** di condividere e fare propria la relazione prot. n. 1088832 del 04.11.2025 della sopra citata Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata che forma parte integrante della presente deliberazione alla quale si allega;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

## DELIBERA

per i motivi espressi in premessa, che si richiamano integralmente, di approvare il Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI in località Piombinara, e al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 4 della L.R.36/1987, adottato dal Comune di Colleferro con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 09.09.2022, per i motivi riportati nella relazione istruttoria prot. n. 1088832 del 04.11.2025 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni e raccomandazioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare e conservati nella Sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Relazione Tecnica

Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 005 Inquadramento Territoriale

Tav. 010 Inquadramento Territoriale C.T.R.

Tav. 011 Inquadramento Territoriale vincolo Idrogeologico

Tav. 015 Inquadramento Urbanistico P.T.P.R.

Tav. 020 Inquadramento Urbanistico P.T.P.G.

Tav. 025 Inquadramento Urbanistico P.R.G. – Catastale

Tav. 030 Documentazione Fotografica

Tav. 035 Zonizzazione

Tav. 040 Parametri Urbanistici – superfici e Standard

Tav. 045 Planivolumetrico Allineamenti e tipi Edilizi

Tav. 050 Profili

Tav. 055 Urbanizzazioni

Tav. 060 Planivolumetrico di dettaglio  
Schema di convenzione  
Relazione geologica  
Indagine vegetazionale

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



## REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
POLITICHE DEL MARE  
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA'  
METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Direzione Regionale Urbanistica, Politiche Abitative e la  
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare.

Ufficio di staff del Direttore Coordinamento urbanistico e  
Conferenze di Servizi.

**Oggetto:** Comune di Colleferro (Rm).

Piano di lottizzazione in variante al piano particolareggiato SLOI località Piombinara,  
ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 36/87 - DCC n. 74 del 09/09/2022.

Località: Piombinara/Colle Montarozzo.

Iniziativa privata proposta dalla Soc. Caver srl – Progettazione Soc. SFRE srl.

Procedura ex art. 4 della LR n.36/1987.

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987, la Relazione Istruttoria e la Relazione di Sintesi, precisando che la relativa documentazione progettuale è quella già condivisa con nota n. 826735 del 13/08/2025 da Codesta Area.

Gli elaborati presi in considerazione ai fini della redazione della presente relazione sono vistati dai sottoscrittori di questa Area e condivisi nel box regionale:

<https://regionelazio.box.com/s/595acgho4jpw4vtfu8ij5ol9o6sf2apc>

Il Funzionario



La Dirigente dell'Area



MG



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICHE DEL MARE  
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

**Fascicolo DB 18802**

**Oggetto:** Comune di Colleferro (Rm).

Piano di lottizzazione in variante al piano particolareggiato SLOI località Piombinara, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 36/87 - DCC n. 74 del 09/09/2022.

Località Piombinara/Colle Montarozzo.

Iniziativa privata proposta dalla Soc. Caver srl – Progettazione Soc. SFRE srl.

Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" ai sensi dell'art. 4 della LR n.36/1987.

**Relazione istruttoria e parere**

**Visti:**

- la Legge n.1150 del 17/08/1942;
- la LR n.36 del 02/07/1987;
- il DLgs n.42 del 22/01/2004;
- il PTPR approvato con DCR n. 5 del 21/04/2021 (BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021);
- il PRG di Colleferro approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4719 del 17/07/1984.
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 17/02/2005 avente oggetto: *Approvazione Piano Particolareggiato Progetto SLOI – Loc. Colle Piombinara ai sensi della LR 36/87.*
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 09/09/2022 avente oggetto: *Adozione "Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI (località Colle Piombinara)" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 36/87.*
- la richiesta presentata dal Comune di Colleferro con nota acquisita al protocollo regionale il 07/07/2025 al n. 702667, per l'approvazione regionale con la procedura dell'art. 4 della LR n. 36/1987 della variante al PP in oggetto, adottata con DCC n. 74/2022.
- la nota n. 826735 del 13/08/2025 con la quale l'Ufficio di Staff tecnico amministrativo, a seguito del controllo in merito alla completezza e regolarità amministrativa degli atti, inviava alla scrivente Area la documentazione inoltrata dal Comune per l'approvazione dello strumento attuativo in variante al PRG in oggetto.

i documenti amministrativi allegati alla richiesta:

- Delibera di C.C. n. 74 del 09/09/2022 di adozione della variante.
- Avviso di deposito (prot. comunale n. 28250 del 21/09/2022).
- Referta del 22/11/2022 di avvenuta pubblicazione dell'AVVISO di deposito atti allegati alla Delibera di CC n. 74 del 14/04/2022.
- Attestazione Comunale del 04/07/2025 di mancate osservazioni.
- Bozza di Convenzione del 15/07/2022.

gli atti progettuali adottati con DCC 74/2022:

- Tav. 001 - Relazione Tecnica.
- Tav. 005 - Inquadramento Territoriale.
- Tav. 010 - Inquadramento Territoriale CTR.
- Tav. 011 - Inquadramento Territoriale Vincolo Idrogeologico.
- Tav. 015 - Inquadramento Urbanistico PTPR.
- Tav. 020 - Inquadramento Urbanistico PTPG.
- Tav. 025 - Inquadramento Urbanistico PRG - catastale.
- Tav. 030 - Documentazione Fotografica.
- Tav. 035 - Zonizzazione.
- Tav. 040 - Parametri Urbanistici superfici e standard
- Tav. 045 - Planivolumetrico Allineamenti e tipi edilizi.
- Tav. 050 - Profili.
- Tav. 055 - Urbanizzazioni.
- Tav. 060 - Planivolumetrico di dettaglio.
- Tav. 002 - NTA.
- Schema di Convenzione



la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del DLgs 152/2006:

- determinazione di esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del DLgs 152/2006 da parte dell'autorità regionale competente avvenuta con Det. n. G15001 del 12/11/2024.

la verifica della insussistenza di gravami d'uso civico:

- con nota n. 0037268 del 11/09/2024, il Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Colleferro ha attestato che (...) i terreni oggetto dei lavori e delle eventuali aree di cantiere, ai sensi dell'art. 3 comma 3 bis della LR 1/1986, in questo Comune censiti alla sezione censuaria Colleferro al Fg SEG 5 p.alle 192, 193, 194 e Foglio SEG 6 p.alle 176, 177, 179, 181, 182, 183, 184, 187, risultano: Terreni di natura privata non soggetti a diritto di uso civico.

i pareri propedeutici all'approvazione della variante urbanistica:

- Parere in merito agli aspetti paesaggistici reso ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 dall'Area urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica della Regione Lazio, n. 680476 del 01/07/2025.  
La formazione del citato parere è stato oggetto del concerto con il MIC, come previsto dall'art. 55 co. 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021.
- Parere in merito agli aspetti geomorfologici reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 dell'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, DD n. G16710 del 29/11/2022.

## PREMESSO

Questa Direzione Regionale, come sopra riportato, ha già esaminato lo strumento urbanistico secondo le disposizioni dell'art.16 della Legge 1150/1942 rilasciando parere favorevole, con prescrizioni, con nota n. 680476 del 01/07/2025 per gli aspetti paesaggistici.

Si ritiene di poter confermare le considerazioni generali come già espresse nel citato parere, le quali vengono pertanto coerentemente riproposte in questa fase implementandole con le considerazioni urbanistiche al fine valutare la variante al PRG che le modifichere, adottate ai sensi dell'art. 4 LR 36/1987, al PPE SLOI comportano.

### Localizzazione dell'intervento e dati generali dello strumento attuativo.

Il Comune di Colleferro è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera di Consiglio n. 92 del 28/05/1979 e approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4719 del 17/07/1984.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 99 del 20 febbraio 2004, pubblicata sul BURL n. 11 del 20 aprile 2004 è stata approvata la variante al PRG per la Zona Industriale in loc. Piombinara (Voto CRpT n. 32/3 del 17/04/2003).

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 17 febbraio 2005, è stato definitivamente approvato il "Piano Particolareggiato SLOI", ai sensi della legge n. 1150/42 e dell'art 1 della LR 36/1987 anche per effetto della nota della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica prot. n. 8144 del 21/01/2005, con la quale ha ritenuto di non avere da svolgere osservazioni di rilievo; nella stessa deliberazione di CC emerge inoltre che sono stati acquisiti i necessari pareri propedeutici alla sua approvazione, compreso il (...) parere ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 24/98 in data 11 gennaio 2005 (...).

Il Piano Particolareggiato SLOI ha una estensione di circa 70 ettari, è compreso tra la S.S. Casilina e la S.P. Palianese, quasi a ridosso dell'Autostrada A1 e a circa 3 km dal centro cittadino di Colleferro.



## REGIONE LAZIO



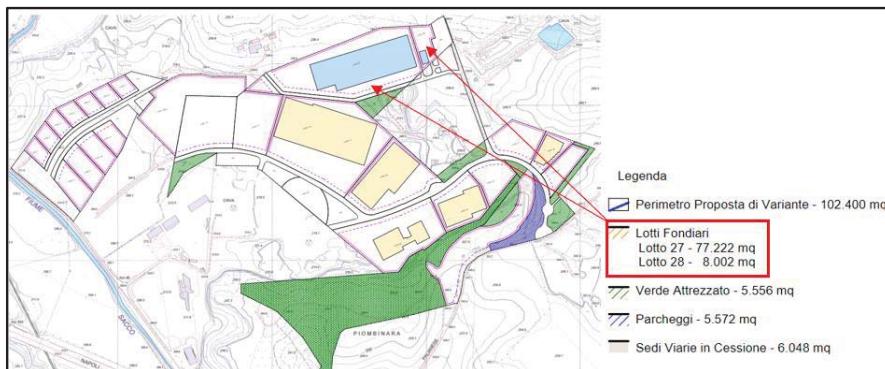
Con deliberazione di Giunta Regionale n. 405 del 27/07/2023 (BURL n. 61 del 01/08/2023) è stato approvato ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987 un primo ampliamento al perimetro originario mediante l'introduzione di un ulteriore lotto fondiario (denominato 12-bis).

L'area interessata dalla presente proposta di variante, che si configura come un secondo ampliamento del perimetro del piano attuativo, è identificata in Catasto al Foglio 5 p.lle 192-193-194 e al Foglio 6 p.lle 176-177-179-181-182-183-184-187, con una superficie totale di 102.400 mq. ed è classificata secondo le previsioni del PRG vigente in zona agricola.



La modifica proposta con il PdL in esame dalla Società proprietaria in ampliamento al PP vigente in virtù delle disposizioni dell'art. 4 co. I della LR 36/1987, è stata adottata con DCC n. 74 del 09/09/2022.

La modifica comporta la riclassificazione di un'area agricola a ridosso dell'attuale perimetro che costituiranno due nuovi lotti numerati n. 27 e n. 28.

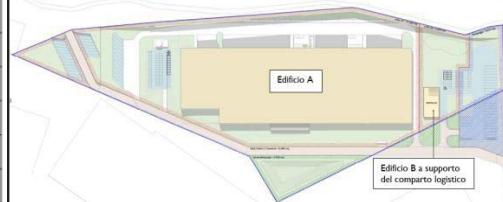




La modifica consentirà la nuova costruzione nel **Lotto 27** di un edificio industriale (logistico) ad uso deposito/magazzino/uffici e nel **Lotto 28** di un edificio adibito a centro servizi.

I dati dimensionali riferiti al solo ampliamento proposto sulla nuova area sono così riassunti:

Superficie territoriale:	St = di 102.400 mq
Aree in cessione:	14.555,92 mq
Superficie fondiaria totale:	Sf(tot) = 87.844,08 mq
Superficie fondiaria edificio A	Sf(A) = 70.000 mq
Superficie fondiaria edificio B:	Sf(B) = 17.844,08 mq
Superficie drenante totale:	Sd(tot) = 25.423,45 mq

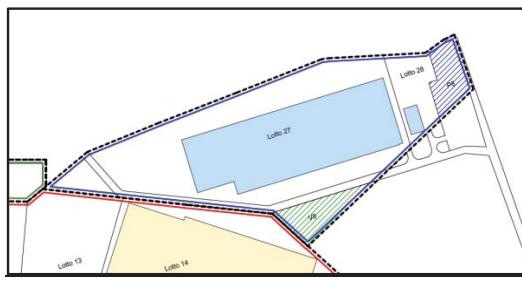


Si prende atto che sul Lotto 27 risultano nuove Superficie Utili Realizzabili (S.U.R.) pari rispettivamente a 35.000 mq sul Lotto 27 e 840 mq sul Lotto 28 a supporto delle attività logistiche previste nel Lotto 27.

Per entrambi i Lotti è prevista la destinazione “*industriale, logistica e merci*” disciplinata all’art. 7 delle relative NTA (cfr pag. 12 della Relazione Tecnica).

La superficie territoriale del piano attuativo vigente di circa 70 ha, viene ampliata di 102.400 mq con un incremento del fabbisogno standard di ulteriori 10.240 mq, conformemente alla normativa di cui all’art. 5 comma 1 del D.I. 1444 del 02/04/1968.

La proposta localizza nuove aree per i servizi pubblici per complessivi 11.128 mq a ridosso dei Lotti 27 e 28 e le destina con gli identificativi P8 a parcheggi pubblici e V8 a verde pubblico.



**Area Standard Urbanistici**

Si prende atto dell'avanzato stato di urbanizzazione ed infrastrutturazione del più ampio contesto territoriale tra la discarica a nord ed il casello autostradale a sud dove sono già realizzate ed esercizio strutture produttive di notevole estensione.

## CONSIDERATO

### Aspetti urbanistici

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante allo strumento attuativo in argomento costituisce adozione della proposta di variante al PRG che comporta:

- modifica delle classificazioni urbanistiche e alle destinazioni d'uso consentite per la sottozona omogenea secondo la disciplina delle NTA di PRG limitatamente alle aree interessate dalla presente proposta;
- convenzione tra Proponenti e Comune che consente la realizzazione a carico dei privati delle opere di pubblica utilità generale;
- definizione del contributo straordinario che il Proponente è tenuto a versare al Comune ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001.



La proposta riguarda in particolare l'ampliamento del perimetro del vigente piano particolareggiato per l'insediamento produttivo, originariamente approvato in conformità al PRG con DCC 16/2005 e successivamente sottoposto ad una prima modifica approvata con DGR 405/2023, che introduceva un nuovo lotto 12 bis con procedimento analogo a quello in questione, con l'introduzione dei lotti 27 e 28 su un'area che il PRG classifica come agricola la quale acquisisce pertanto la medesima classificazione urbanistica e la specifica disciplina introdotta nelle NTA del piano particolareggiato (art. 7).

L'adozione della modifica introdotta in recepimento dell'iniziativa privata che ha proposto il PdL in variante in oggetto segue il procedimento dell'art. 4 comma 1 della LR 36/1987.

Si ritiene opportuno richiamare che il comma 5 dell'art. 4 della LR 36/1987 ha introdotto il principio che associa il procedimento di cui al comma 1 e seguenti anche all'individuazione di nuove aree per l'insediamento di attività produttive, nello specifico con destinazione *industriale, logistica e merci* (attività di produzione di beni e servizi come elencate all'art. 1, co. 1, lettera i) del DPR 160/2010).

Pertanto, si rileva che l'impostazione della proposta in oggetto si presenta nel suo complesso conforme ai dettami normativi e pertanto ammissibile dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 1150/1942 con il procedimento dell'art. 4 della LR 36/1987.

#### Aspetti paesaggistici

Per gli aspetti paesaggistici si ritiene poter rinviare, confermando le relative valutazioni, al contenuto del parere paesaggistico già espresso con la nota n. 680475 del 01/07/2025, le cui conclusioni brevemente confermano che strumento attuativo in argomento risulta paesaggisticamente ammissibile in quanto conforme al combinato disposto delle norme di tutela con i presupposti e nel rispetto delle prescrizioni finali.

#### Aspetti ambientali

Si prende atto della determinazione di esclusione dalla VAS espressa dell'autorità regionale competente con Determina n.G15001 del 12/11/2024.

Il Comune di Colleferro, con nota pervenuta al protocollo regionale al n. 826623 del 13/08/2025 ha attestato l'esclusione della variante al Piano Particolareggiato SLOI a verifica di assoggettabilità a procedura di VIA di cui al DLgs 152/2006.

#### Osservazioni

Gli atti ed elaborati costituenti le modifiche al vigente Piano Particolareggiato SLOI, sono stati depositati in libera visione al pubblico per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni da parte dei soggetti a ciò legittimati, dal giorno 21/09/2022 al 21/11/2022, data di pubblicazione all'Albo Pretorio del relativo avviso.

Nel periodo non sono pervenute Osservazioni all'Amministrazione Comunale, come si riscontra dall'attestazione rilasciato dall'Amministrazione Comunale del 04/07/2025.

Non risultano pervenute Osservazioni direttamente alla Regione Lazio.

#### CONCLUSIONI

Tutto ciò visto, premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale, ai sensi e per gli effetti della LR n. 36/1987 art. 4, esprime

#### PARERE FAVOREVOLE

in ordine al "Piano di lottizzazione in variante al piano particolareggiato SLOI località Piombinara, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 36/87" adottato dal Comune di Colleferro con DCC n. 74 del 09/09/2022.

Il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi dai titoli abilitativi e autorizzazioni previsti dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Gli elaborati presi in considerazione ai fini della redazione della presente relazione sono vistati dai sottoscrittori di questa Area.

Il Funzionario

CIGARINI LEANDRO  
2025.10.22 15:54:39  
  
CN=CIGARINI LEANDRO  
CITT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-8014340581  
  
RSA/2048 bits

MG

Il Direttore Regionale

CALCAGNI EMANUELE  
2025.11.04 14:53:42  
  
CN=CALCAGNI EMANUELE  
CITT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-8014340581  
  
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area

SALVATORI MARIA LUISA  
2025.10.29 14:37:38  
  
CN=SALVATORI MARIA LUISA  
CITT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-8014340581  
  
RSA/2048 bits