

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 28 maggio 2026, n. 426

Comune di Rocca di Papa (Rm). Variante al Programma di Recupero Urbano "Giardino degli Ulivi" - finalizzata alla rimodulazione dell'originario PRU di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430/2002 - adottata dal Comune di Rocca di Papa, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2013, in variante al Piano Regolatore Generale vigente. Approvazione con prescrizioni e condizioni.

OGGETTO: Comune di Rocca di Papa (Rm).

Variante al Programma di Recupero Urbano “Giardino degli Ulivi” - finalizzata alla rimodulazione dell’originario PRU di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430/2002 - adottata dal Comune di Rocca di Papa, ai sensi dell’art. 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2013, in variante al Piano Regolatore Generale vigente.
Approvazione con prescrizioni e condizioni.

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 26 giugno 1997, n. 22 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 Rocca di Papa è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 1426 del 27.04.1976;

CHE con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 del 24.09.2002 è stato approvato l’Accordo di Programma per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano denominato “Giardino degli Ulivi”;

CHE con Deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 09.01.2013 il Comune di Rocca di Papa, preso atto del verbale del Collegio di Vigilanza tenutosi nella seduta del 12.12.2012, ha adottato l'intervento urbanistico in argomento finalizzato alla rimodulazione dell'originario P.R.U. "Giardino degli Ulivi" di cui al sopra citato Decreto n. 430/2002;

CHE a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione in merito alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 65 del 05.10.2015;

CHE l'Area Urbanistica e Copianificazione comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo della Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità esprimeva, con nota prot. 374233 del 15.07.2016, parere favorevole con modifiche e prescrizioni al Programma di Recupero Urbano di che trattasi ;

CHE il procedimento si è concluso con Delibera di Giunta regionale n. 693 del 22.11.2016 con la quale è stata approvata la rimodulazione del P.R.U. in oggetto;

CHE a seguito dell'accoglimento di ricorso, presentato dalla Società proponente Presti S.r.l., il TAR Lazio ha annullato, con Sentenza n. 7495/2025, la D.G.R. n. 693/2016;

CHE a seguito dell'annullamento della D.G.R. n. 693/2016 l'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 ha comunicato al Comune di Rocca di Papa, con nota prot. 943748 del 25.09.2025, di voler procedere all'attivazione di un rinnovato procedimento di valutazione della proposta urbanistica adottata dal Consiglio Comunale di Rocca di Papa con Deliberazione n. 2 del 09.01.2013 invitando l'Amministrazione comunale a rinnovare la trasmissione in formato digitale della documentazione a corredo della Variante in argomento;

CHE il Comune di Rocca di Papa, con nota prot. 26718 del 17.10.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 1027700, ha presentato istanza di riesame dell'intervento in argomento a seguito dell'intervenuto annullamento della D.G.R. n. 693/2016, e ha trasmesso la documentazione a corredo della Variante in oggetto in formato digitale;

VISTA la nota prot. n. 1573 del 10.02.2014 con la quale il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Soprintendenza per i Beni archeologici del Lazio ha comunicato che relativamente all'intervento in oggetto *"...si accorda la richiesta autorizzazione, approvando la scelta della ditta qualificata "Archeostudio s.c." quale incaricato della esecuzione delle operazioni che si avvarranno della direzione del Funzionario Archeologo di zona Dott Emanuele Nicosia. Alla conclusione delle indagini la Scrivente si riserva di esprimere motivato parere sulle progettate edificazioni, giusto D.Lgs. 42/2004"*;

VISTA la determinazione n. G11288 del 04.08.2014 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso *parere favorevole ai soli fini del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici") e D.G.R.L. 2649/1999, sul Programma di Recupero Urbano - Realizzazione di fabbricati con viabilità del Piano denominato Giardino degli Ulivi", in loc. Casalaccio nel Comune di Rocca di Papa (RM), secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

1. *siano rispettate le indicazioni riportate negli elaborati geologici redatti dal dott. Geol. Rocco Sarli;*
2. *dovrà essere eseguito uno studio di Risposta Sismica Locale (RSL) come previsto dalla DGR 535/2012;*
3. *i parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche;*
4. *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;*
5. *dovranno essere realizzate idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche;*
6. *il materiale di risulta delle lavorazioni dovrà essere smaltito in ottemperanza della normativa vigente;*
7. *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche;*
8. *il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;*
9. *qualora si realizzino perforazioni che 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, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e 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'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali:

10. *siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i Nulla Osta necessari, secondo le normative vigenti, per l'espianto degli esemplari di olivo;*
11. *siano salvaguardati, per quanto possibile, gli alberi isolati e a filare, autoctoni o alloctoni non invasivi, gli olivi e altri alberi da frutto locali. Ne sia garantita, adottando tecniche appropriate, l'integrità dell'apparato radicale dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto) e verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità. Sia valutata la possibilità di espiantare e utilizzare per la creazione del verde nell'ambito dell'area di intervento gli esemplari che interferiscono con le previsioni progettuali;*
12. *nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione del siti di intervento. Si consiglia l'utilizzo di specie autoctone quali: *Quercus cerris*, *Castanea sativa*, *Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia*, *Sorbus domestica*, *Malus sylvestris*, *Cornus sanguinea*, *Cornus mas*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus oxyacantha*, *Euonymus europaeus*, *Prunus avium*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Pyrus pyraster*, *Ligustrum vulgare*, etc., reperendo esemplari di provenienza locale;*
13. *non siano 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 on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>). Sia valutata la possibilità di effettuare idonei interventi di eradicazione/controllo degli esemplari invasivi (robinia) presenti;*
14. *al fine di ridurre il più possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo sia privilegiata, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, l'utilizzazione di idonee pavimentazioni drenanti. Sia garantita una buona regimazione delle acque;*

15. *in via prioritaria siano utilizzati fertilizzanti naturali e non sia fatto uso di diserbanti;*
16. *in fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti, in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato. Nelle vicinanze delle aree boscate, non siano depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, ne aperte aree di cantiere e sia evitato il passaggio di macchinari pesanti;*
17. *in fase attuativa sia redatto un piano operativo specifico che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.*

Inoltre poiché l'intervento in oggetto ricade all'interno dell'area perimetrata per la tutela dei laghi di Albano e Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, come individuata nell'allegato I alla DGR 445/09, è necessario richiedere agli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico un parere obbligatorio (con l'esclusione per le opere pubbliche) allegando la seguente documentazione:

- *esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;*
- *indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;*
- *dichiarazione del gestore del servizio idrico integrato, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile;*
- *relazione tecnica con specifico riferimento:*
 - *alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;*
 - *alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;*
 - *alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue.*

VISTA la nota n. 95433 del 03.11.2014 con la quale la ASL Roma H, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Distretto H1 Frascati ha espresso, in merito all'intervento in oggetto, *parere favorevole per quanto di competenza a condizione che:*

- *l'intervento sia realizzato nel rispetto delle planimetrie (indicate nella nota);*
- *durante la fase di cantiere siano adottate le migliori tecniche disponibili al fine di minimizzare e contenere l'inquinamento da rumore e da polveri all'interno degli ambienti abitativi e/o lavorativi limitrofi, prevedendo adeguate schermature e sistemi di abbattimento;*
- *la posizione delle condotte fognarie e delle condotte idriche a servizio dell'intervento in oggetto, deve avvenire nel rispetto delle quote secondo le migliori norme tecniche;*
- *sia realizzato, non appena possibile, l'allaccio alla pubblica fognatura confluyente in un depuratore di adeguata capacità recettiva e contestualmente venga dismesso il sistema alternativo in progetto, come previsto dal D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;*
- *i materiali utilizzati per gli impianti di adduzione e distribuzione delle acque destinate al consumo umano siano conformi a quanto previsto dal Decreto 6 aprile 2004, n. 174 del Ministero della Salute;*
- *vista "la dichiarazione in merito al carico inquinante prodotto dal nuovo centro parrocchiale" prot. gen. ASL n. 93144 del 27/10/14 a firma del Legale Rappresentate del Centro, "l'edificio religioso" sia allacciato alla pubblica fognatura con recapito in depuratore con adeguata capacità ricettiva residua;*
- *l'approvvigionamento idrico sia assicurato tramite acquedotto comunale;*
- *in tutti gli ambienti sia assicurata una adeguata aerazione ed illuminazione naturale e/o artificiale in relazione alla destinazione d'uso di ogni singolo ambiente realizzato;*

- *sia rispettato quanto previsto dalla vigente normativa in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro;*
- *siano rispettate le norme relative alla prevenzione incendi.*

Premesso che a parere di questo servizio il nuovo centro parrocchiale a pieno regime comporterebbe un aumento del carico inquinante per il sistema fognario comunale e per il depuratore di Grottaferrata, vista la dichiarazione suddetta, si rimanda al Comune per le valutazioni di competenza.

VISTA la nota n. 4588 del 16.02.2015 con la quale il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Rocca di Papa ha attestato che le aree interessate dall'intervento in oggetto *non sono soggette ad usi civici e non figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata l'esistenza di usi civici ai sensi della legge n. 1766 del 16/06/1927 e non sono da ritenersi appartenenti al demanio collettivo del comune di Rocca di Papa;*

VISTA la nota n. 61851 del 06.05.2015 con la quale la Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento VI “Governo del Territorio e della Mobilità”, Servizio 2 “Urbanistica e attuazione del PTPG” ha espresso che *l'intervento in esame sia da considerarsi in linea generale non in contrasto con gli obiettivi strategici del PTPG, a condizione che:*

- *siano prese in considerazione misure di contenimento del consumo di suolo, dell'impermeabilizzazione delle superfici e dell'utilizzo delle risorse idriche provenienti da acquiferi locali, in accordo con l'art. 15 delle N.A. del PTPG e con le disposizioni regionali vigenti in materia (richiamate nel parere rilasciato dalla Regione Lazio – Area Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/2001 con nota prot. n. GR/03/43/503866 del 12/09/2014);*
- *siano per quanto possibile adottate misure finalizzate alla massima salvaguardia del patrimonio vegetazionale esistente (alberature di pregio, ivi incluse le colture legnose agrarie), in accordo con le prescrizioni emanate dalla Regione Lazio – Area Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/2001 (nota prot. n. GR/03/43/503866 del 12/09/2014);*
- *nella progettazione e realizzazione degli spazi verdi, anche di natura pertinenziale e privata, sia prevista l'inclusione di elementi arborei ed arbustivi diversificati per specie e altezza della chioma, coerenti con la composizione della vegetazione naturale potenziale, in accordo con le specifiche prescrizioni emanate dalla Regione Lazio – Area Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/2001 (nota prot. n. GR/03/43/503866 del 12/09/2014) e con le indicazioni mitigative contenute nella relazione Agropedologica.*

Ciò premesso, ferma restando la competenza dell'Ente regionale in ordine alla valutazione ex art. 12 del D.Lgs. 152/06, per quanto riguarda la valutazione degli impatti derivanti dall'attuazione della variante proposta, si ritiene necessario in un eventuale Rapporto Ambientale:

- *inquadrare e descrivere rispetto all'intero ambito del PRU tutte le opere di compensazione previste, esplicitandone in modo chiaro e sintetico anche le procedure di attuazione urbanistica e i relativi tempi previsti, atteso che le Deliberazioni di Giunta Comunale afferenti alla realizzazione dell'ampliamento della scuola e del depuratore risalgono al 2009;*
- *al fine di concorrere a minimizzare l'impatto derivante dal consumo di suolo siano valutate soluzioni alternative per i parcheggi del Centro Commerciale (ad es. multipiano, ipogei o altre soluzioni ove possibili);*

VISTA la nota prot. 47491 del 03.06.2015 con la quale la ASL Roma H, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Distretto H 1 – Frascati, richiamando il parere espresso con nota prot. n. 95433/2014, ha espresso alcune considerazioni in merito alle criticità emerse in fase di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica *“al fine di fornire una valutazione su eventuali impatti significativi per l'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale per rimodulazione del Programma di Recupero Urbano denominato “Giardino degli Ulivi” in località Casalaccio nel Comune di Rocca di Papa”;*

VISTA la determinazione n. G08016 del 30.06.2015 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica dell'intervento in oggetto a condizione che siano rispettate le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:

- 1) *In relazione agli aspetti propriamente urbanistico/procedurali, nelle successive fasi di approvazione della variante dovranno essere correttamente individuate le procedure di cui alla L.R. n.22/1997 come modificata dalla L.R. n.21/2009 - Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione;*
- 2) *In relazione alle dotazioni degli standard ex D.M. 1444/68, e in generale nelle zone da destinare ai servizi pubblici, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche;*
- 3) *In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;*
- 4) *In relazione al sistema infrastrutturale, dovranno essere verificati gli impatti derivanti da tale aspetto, adottando soluzioni che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione della variante. Inoltre, si ritiene importante predisporre ed incentivare il trasporto pubblico comunale, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato e incentivare la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, quindi favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti;*
- 5) *La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. Essendo l'area ubicata in "Area Critica", secondo il piano di bacino vigente, ai sensi dell'art. 7 co. 2 del R.D. n.1775/1933, non è consentito, salvo deroghe previste, il prelievo di acque sotterranee. In generale per le nuove costruzioni dovrà essere garantita la disponibilità idrica l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante previo parere obbligatorio del gestore del Sistema Idrico Integrato. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del d.lgs. 152/2006 s.m.i.);*
- 6) *In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;*
- 7) *Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 s.m.i. alle classi energetiche A+ ovvero A, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali ed arredi di costruzione. Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;*
- 8) *In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti*

acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi;

- 9) Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
- 10) La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti. A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso;
- 11) L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;
- 12) Nella distribuzione di nuove attività commerciali sia assicurato il rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene (valutando le emissioni in atmosfera, rumori molesti, ecc.) in relazione alle abitazioni circostanti;
- 13) In relazione al punto precedente, tutte le previste attività commerciali dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta da parte degli Enti preposti;
- 14) Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
- 15) Nelle successive fasi di progettazione e realizzazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nella Determinazione n. G11288 del 04/08/2014, parere favorevole ai soli fini del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici") dall'Area Difesa del Suolo Regionale;
- 16) Prima della realizzazione delle opere venga ottenuto il motivato parere favorevole sulle progettate edificazioni giusto il D.Lgs. 42/2004, da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio;
- 17) Nelle aree destinate a verde pubblico, le quali svolgono un'importante funzione ambientale e ricreativa, dovranno essere previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, adottando misure finalizzate alla massima salvaguardia del patrimonio vegetazionale esistente (alberature di pregio, ivi incluse le colture legnose agrarie), in accordo con le prescrizioni emanate dalla Regione Lazio – Area Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/2001 con nota prot. n. GR/03/43/503866 del 12/09/2014). Nella progettazione e realizzazione degli spazi verdi, anche di natura pertinenziale e privata, dovrà essere prevista l'inclusione di elementi arborei ed arbustivi diversificati per specie e altezza della chioma, coerenti con la composizione della vegetazione naturale potenziale, in accordo con le specifiche prescrizioni emanate dalla Regione Lazio – Area Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/2001 (nota prot. n. GR/03/43/503866 del 12/09/2014) e con le indicazioni mitigative contenute nella Relazione Agropedologica a firma del Dott. Agr. Franco De Angelis datata 24/03/2014 e allegata al RP;
- 18) Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità. Dovranno pertanto essere prese in considerazione misure di contenimento del consumo di suolo, dell'impermeabilizzazione delle superfici e dell'utilizzo delle risorse idriche provenienti da acquiferi locali, in accordo con l'art. 15 delle N.A. del PTPG e con le disposizioni regionali vigenti in materia (richiamate nel parere rilasciato dalla Regione

Lazio – Area Difesa del Suolo ai sensi dell’art. 89 D.P.R. n. 380/2001 con nota prot. n. GR/03/43/503866 del 12/09/2014);

19) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all’intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi della legge regionale n. 36/87, al riesame da parte 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 a seguito della sentenza del TAR Lazio n. 7495/2025 di annullamento della D.G.R. n. 693/2016;

VISTA la relazione prot. n. 324557 del 25.03.2026, 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, nel prendere atto della Sentenza del TAR Lazio di annullamento della D.G.R. n. 693 del 22.11.2016, ha espresso: *“parere favorevole, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, alle modifiche urbanistiche al P.R.U. “Giardino degli Ulivi” adottate con D.C.C. n. 2 del 09.01.2013 dal Comune di Rocca di Papa ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87”;*

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 324557 del 25.03.2026 della sopra citata Area Urbanistica e Copianificazione 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 la variante al Programma di Recupero Urbano “Giardino degli Ulivi” -finalizzata alla rimodulazione dell’originario PRU di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430/2002- adottata dal Comune di Rocca di Papa, ai sensi dell’art. 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2013, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per i motivi di cui alla relazione istruttoria prot. n. 324557 del 25.03.2026 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 le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Direttore 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):

- Elaborato unico contenente:
 - Elab. UR V1 01 Inquadramento urbanistico
 - Elab. UR V1 02 Planimetria generale stato di fatto
 - Elab. UR V1 03 Zonizzazione su base catastale
 - Elab. UR V1 04 Planovolumetrico esemplificativo
 - Elab. UR V1 05 Servizi pubblici o di interesse collettivo
 - Elab. UR V1 06 Viabilità e sezioni stradali

- Elab. UR V1 07.1 Schema delle OO.UU: rete fognaria e idrica
- Elab. UR V1 07.2 Schema delle OO.UU: rete elettrica e rete illuminazione
- Elaborato unico contenente:
 - Elab. UR V1 08 Progetto delle aree a verde
 - Elab. UR V1 09 Aree da cedere al comune
 - Elab. UR V1 10 Individuazione cubature esistenti e terreni soggetti ad atto d'obbligo
 - Elab. UR V1 11.1 Tipi edilizi: Stralcio A1 – Centro Parrocchiale – Planimetria – Pianteprospetti e sezioni
 - Elab. UR V1 11.2 Tipi edilizi: Stralcio A2 - Edificio commerciale – Planimetria – Pianteprospetti e sezioni
 - Elab. UR V1 11.3 Tipi edilizi: Stralcio A3 - Edificio comunale – Planimetria – Pianteprospetti e sezioni
 - Elab. UR V1 11.4 Tipi edilizi: Stralcio C - Complesso residenziale – Planimetria – Pianteprospetti e sezioni
- Elaborato UR V1 12 Documentazione fotografica
- Elaborato UR V1 14 SIP – Studio inserimento paesistico
- Elaborato UR V1 15 Norme tecniche di Attuazione
- Elaborato UR V1 16 Schema di impegnativa (Bozza di convenzione)
- Elaborato UR V1 17 Allegati
- Elaborato V1 OU E 13 Relazione
- Elaborato OU E 14 Computo metrico estimativo
- Elaborato V1 OU E 14.1 Computo metrico estimativo – Integrazione
- Elaborato V1 OU E 15 Capitolato speciale d'appalto

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nella relazione istruttoria prot. n. 324557 del 25.03.2026 allegata alla presente deliberazione.

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**Fascicolo DB 18910**Regione Lazio
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 Rocca di Papa (Rm).
Programma di Recupero Urbano denominato "Giardino degli Ulivi" proposto in variante al vigente PRG, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 36/1987, art. 4.
Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2013.
Istanza comunale n. 26718 del 17/10/2025 per l'approvazione del Piano attuativo a seguito dell'annullamento della DGR n. 693 del 22/11/2016, in esecuzione della Sentenza TAR Lazio n. 07495/2025 (Reg. prov. Coll.) – 02061/2017 (Reg. Ric.).
Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" ai sensi dell'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 da Codesta Area con nota n. 1206752 del 09/12/2025.

Gli elaborati presi in considerazione ai fini della redazione della presente relazione sono stati visti e condivisi nel box regionale: <https://regionelazio.box.com/s/f7ycr4b7hd660nmm22f5vylyiqcoy3na>

Il Funzionario



Per il Dirigente dell'Area II Direttore regionale



MG



**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

Fascicolo DB 18910

Oggetto: Comune di Rocca di Papa (Rm).

Programma di Recupero Urbano denominato "Giardino degli Ulivi" proposto in variante al vigente PRG, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 36/1987, art. 4.

Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2013.

Istanza comunale n. 26718 del 17/10/2025 per l'approvazione del Piano attuativo a seguito dell'annullamento della DGR n. 693 del 22/11/2016, in esecuzione della Sentenza TAR Lazio n. 07495/2025 (Reg. prov. Coll.) – 02061/2017 (Reg. Ric.).

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 Rocca di Papa approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1426 del 27.04.1976.
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 22 novembre 2016, n. 693 (BUR Lazio 9 dicembre 2016, n. 98) di approvazione della rimodulazione del PRU "Giardino degli Ulivi".
- la Sentenza del TAR Lazio n. 7495/2025 di annullamento della DGR n. 693 del 22/11/2016;
- l'istanza di riesame della variante urbanistica in oggetto avanzata dall'Amministrazione Comunale di Rocca di Papa con nota prot. n. 26718 del 17/10/2025 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 1027700/2025.
- La nota del Comune di Rocca di Papa prot. 27738 del 06/11/2015 avente oggetto "richiesta approvazione "Rimodulazione del P.R.U. -Giardino degli Ulivi- mediante la variante allo strumento urbanistico attuativo - Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 del 24.09.2002, ex art. 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano ex art.11 L.493/93 , in variante al vigente strumento urbanistico generale (P.R.G.)" adottata con del delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2013"
- la nota del Comune di Rocca di Papa, prot. 29747 del 19/11/2025 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 1143547/2025, con la quale è stata trasmessa la documentazione completandola con le integrazioni documentali richieste;
- la nota n. 1206753 del 09.12.2025 con la quale l'Ufficio di Staff ha inoltrato, all'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata competente, l'istanza e la documentazione inoltrata dal Comune per l'approvazione dello strumento attuativo in variante al PRG in oggetto;
- i documenti amministrativi allegati alla richiesta costituiti da: Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2013 di adozione, atti adottati, atti di pubblicazione, verifica assenza osservazioni, nonché i pareri, le attestazioni e la determinazione di verifica a VAS:
 - 1) Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2013 di adozione della "Rimodulazione del PRU "Giardino degli Ulivi" mediante variante al PRG, Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 del 24.09.2002, ex art. 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbani ex art. 11 della L. 493/93", in variante al vigente strumento urbanistico generale (P.R.G.)" comprensiva di allegati:
 - IA) Relazione Tecnica "Allegato A";
 - IB) Analisi di congruità "Allegato B";
 - IC) Schema di convenzione "Allegato C";
 - 2) Copia Avviso di Pubblicazione delibera n. 2 del 09.01.2013 con relativi allegati all'albo Pretorio online dal 03.05.2013 al 08.07.2013 con repertorio n. 686 del 09.05.2013;
 - 2A) Avviso pubblicato albo online Numero Repertorio 686
 - 3) Copia avviso pubblicazione delibera n. 2 del 09.01.2013 con i relativi allegati, sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio (BURL) n. 38 del 09.05.2013;



**REGIONE
LAZIO**

- 4) Copia manifesto affisso sul territorio Comunale in data 09.05.2013;
 - 5) Osservazione pervenuta in data 08.07.2013 con nota prot. 19767 in originale.
 - 6) Copia Registro delle Osservazioni;
 - 7) Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n.430 del 24.09.2002 con il quale è stato definitivamente approvato l'Accordo di Programma ex art.34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano ex art.11 L.493/93 -Consorzio "Giardino degli Ulivi", in variante di P.R.G. il suddetto D.P.G.R. Lazio è stato pubblicato sul B.U.R. Lazio n.30 del 30.10.2002;
 - 8) Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 30.07.2002 il Comune di Rocca di Papa ha ratificato il citato Accordo di Programma;
 - 9) copia verbale del collegio di Vigilanza giusta convocazione del 03/12/2012 prot. 34936, che si è riunito presso la sede della Regione Lazio in data 12/12/2012 per esaminare la richiesta avanzata in data 07/08/2012m prot. 22268 dal Consorzio Giardino degli Ulivi in merito alla variante urbanistica all'Accordo di Programma in oggetto consistente nella rimodulazione del P.R.U.
 - 10) Delibera di Giunta comunale n°103 del 06/08/2015 " Esame delle controdeduzioni alle osservazioni e trasmissione al Consiglio Comunale, con estremi di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio on-line dal 11/08/2015 al 26/08/2015;
 - 11) Delibera di Consiglio Comunale n°65 del 05/10/2015 di controdeduzioni alle osservazioni con l'attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, con estremi di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio on-line dal 23/11/2015 al 07/11/2015;
 - 12) Relazione istruttoria e relativi allegati - allegato lettera "B" delibera di consiglio 65/2015, nonché allegato "B" alla delibera di Giunta Comunale n°103/2015;
12A) Osservazione presentata ed acquisita al protocollo comunale in data 08/07/2013 prot. 19767 - allegato lettera "A" delibera di consiglio 65/2015, nonché allegato "A" alla delibera di Giunta Comunale n°103/2015;
- A. ELABORATI TECNICI Programma di Recupero Urbano ex art.11 L.493/93 approvato:**
- 13) Cronistoria dei principali passaggi burocratici relativi al P.R.U dal 1997 al 2015;
 - 14) Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 del 24.09.2002;
 - 15) Relazione tecnica integrativa;
 - 16) Convenzione urbanistica approvata;
 - 17) Delibera di consiglio comunale approvazione P.R.U.;
 - 18) Norme tecniche di attuazione;
 - 19) Relazione tecnica;
 - 20) Tavola U7;
 - 21) Tavola U8;
- B. Variante richiesta: Elaborati di seguito elencati:**
- 22) 22A - Elaborati UR VI 01/02/03/04/05/06/7.1/7.2.
22B - Elaborati UR VI 08/09/10/11.1/11.2/11.3/11.4.
 - 23) 23A - Elaborati UR VI OU E 01/02/03/04/05/06/07.
23B - Elaborato UR VI OU E 07/08/09/10/11/12.
 - 24) Elaborato UR VI 12 - Documentazione fotografica.
 - 25) Elaborato UR VI 13 - Relazione.
 - 26) Elaborato UR VI 14 - SIP – Studio Inserimento Paesaggistico
 - 27) Elaborato UR VI 15 - Norme Tecniche di Attuazione.
 - 28) Elaborato UR VI 16 - Schema di Convenzione.
 - 29) Elaborato UR VI 17 - Allegati
 - 30) Elaborato UR VI 19 - Relazione opere di urbanizzazione.
 - 31) Elaborato UR VI 20 - Computo metrico estimativo.
 - 32) Elaborato UR VI 21 - Computo metrico estimativo integrazione.
 - 33) Elaborato UR VI 22 - Capitolato speciale d'appalto.
 - 34) Relazione Geologico-Tecnica
 - 35) Documentazione Agropedologica e vegetazionale D.G.R del 18/05/1999, n. 2649;
 - 36) Documentazione Fotografica.



C. Pareri acquisiti enti sovra comunali:

- 37) Parere dell'Avvocato Ciaglia Giuseppe in ordine alla individuazione della procedura idonea alla variazione del Programma di Recupero Urbano "Giardino degli Ulivi" di cui all' Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 43 del 24 settembre 2002, del 21/01/2014 prot. 2234;
- 38) nota del Ministero dei Beni culturali e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio del 10/02/2014 prot. 1573, pervenuta a questa amministrazione a mezzo di posta certificata in data 10/02/2014;
- 39) Parere della Regione Lazio – Direzione Regionale infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative – Area Difesa del Suolo e Bonifiche del 04/08/2014 prot. G11288, pervenuto a questa Amministrazione in data 01/10/2014 prot. 24946;
- 40) Parere della ASL Roma H – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene Pubblica – Distretto HI Frascati del 03/11/2014 prot. 95433, pervenuto a questa Amministrazione in data 06/11/2014 prot. 27867;
- 41) Attestazione inesistenza usi civici del 16/02/2015 prot.4588;

D. Pareri pervenuti, nell'ambito del procedimento art. 12 co. 2 del d.lgs. 152/2006

- 42) nota prot. n. 1487 del 15/04/2015, acquisita al prot. n. 215675 del 20/04/2015, dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, pervenuto a questa amministrazione comunale in data 15/04/2015 prot.9219;
- 43) nota prot. n. 224625 del 23/04/2015, acquisita al prot. n. 236393 del 30/04/2015 dell'A.R.P.-Agenzia Regionale per i Parchi, Area Pianificazione e Rappresentazione del Territorio, pervenuto a questa amministrazione comunale in data 27/04/2015 prot.10173;
- 44) nota prot. n.61851 del 06/05/2015, acquisita al prot. n. 261597 del 13/05/2015, della Città metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità Settore 2 "Urbanistica c attuazione del PTPG";
- 45) nota prot. n.37426 del 07/05/2015, acquisita al prot. n.250694 del 07/05/2015 dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA LAZIO, pervenuto a questa amministrazione comunale in data 11/05/2015 prot.11285
- 46) nota prot. n. 174 del 13/05/2015, acquisita con prot. n. 264546 del 14/05/2015 dell'Ente d'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) n.2 "Lazio Centrale", pervenuto a questa amministrazione comunale in data 14/05/2015 prot.11737;
- 47) nota prot. n.47491 del 03/06/2015 dell'A.S.L. Roma H - Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene Pubblica - Distretto HI Frascati che fa parte integrante del precedente parere prot. n. 75433 del 03/11/2014, pervenuto a questa amministrazione comunale in data 03/06/2015 per posta certificata;
- 48) Determinazione della Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio, Mobilità e Rifiuti - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Val. Ambientale Strategica del 30/06/2015 prot. G08016 , proposta n°9882 del 23/06/2015 assunta al protocollo comunale al n°16761 del 03/07/2015, con la quale è stato emanato il provvedimento di esclusione di assoggettabilità a vas ex art.12 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa alla variante al piano regolatore generale per rimodulazione del programma di recupero urbano (P.R.U.) ex art. 11 L.493/93 denominato "Giardino degli Ulivi" in località Casalaccio nel comune di Rocca di Papa (Roma);
- 49) In data 03/07/2015 prot. 16766 è pervenuta nota dalla Regione Lazio – Direzione Regionale. Ambiente e politiche Abitative – Area sistemi naturali prot. 356574 del 02/07/2015 in merito alla procedura di assoggettabilità a Vas in oggetto.

Premesso

Questa Direzione Regionale ha già esaminato la variante relativa allo strumento urbanistico riportato in oggetto, rendendo il parere di competenza con il parere n. 374233 del 15/07/2016, secondo le disposizioni dell'art. 4 della LR 36/1987 incluse le valutazioni paesaggistiche ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 nell'ambito del procedimento che si è concluso con l'approvazione della proposta con deliberazione di Giunta Regionale n. 693 del 22/11/2016.

L'approvazione intervenuta con DGR n. 693/2016 ha comunque le considerazioni e le prescrizioni rese dall'Area di Pianificazione con il parere n. 374233 del 15/07/2016 al quale si rimanda per ogni dettaglio e che sinteticamente evidenziava che:

(...) Dal punto di vista urbanistico si evidenzia che seppure la proposta sia finalizzata alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, nondimeno si rileva un sostanzioso aumento della densità abitativa che passa da 160 abitanti a 230 abitanti,



attraverso il cambio della destinazione urbanistica dell'area da turistico - ricettivo a residenziale. Ulteriore densificazione è dovuta dalla proposta di realizzare la nuova struttura commerciale limitrofa a quella esistente.

Il parere, pertanto, nel riconoscere l'ammissibilità sia paesaggistica che urbanistica, ha espresso un parere favorevole, prescrivendo:

- 1) *L'Amministrazione Comunale dovrà verificare gli effettivi riferimenti catastali della porzione di terreno che deve essere reinserita tra le aree destinate a parcheggio pubblico;*
- 2) *Dal presente parere deve essere stralciato il documento 7 TAV. UR VI 16 -Schema di Impegnativa (Bozza di Convenzione), in quanto risulta, per la maggiore consistenza, già compilato. Lo stesso documento dovrà essere redatto dopo l'eventuale approvazione di questa variante ed includervi le eventuali prescrizioni;*
- 3) *Escludere nell'intervento "A2" l'attività commerciale e consentire la realizzazione di quelle attività previste per le aree "Servizi Privati" del vigente PRG;*
- 4) *Escludere, di concerto tra le parti (proponente e Amministrazione Comunale), uno dei nuovi immobili nell'area ove è previsto l'intervento "C";*

La Società proponente Presti Srl ha presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Lazio contro la Regione Lazio, il Comune di Rocca di Papa e il consorzio "Giardino degli Ulivi" per l'annullamento, previa sospensione, della deliberazione di Giunta Regionale 22 novembre 2016, n. 693 che ha approvato con modifiche, prescrizioni e condizioni, la rimodulazione del Programma di Recupero Urbano denominato "Giardino degli Ulivi, adottato con DCC n.2/2013, in variante al PRG.

In particolare, la Società Presti lamentava (...) lo sconvolgimento dell'equilibrio economico dell'intervento, con il ricorso che ci occupa affidato a due motivi rubricati "Violazione, per falsa od omessa applicazione, dell'art. 10, commi 2 e 4, legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., con conseguente eccesso di potere per carenza di presupposti, travisamento, in fatto ed in diritto, irragionevolezza ed illogicità manifeste, contraddittorietà, violazione del giusto procedimento pianificatorio e del relativo riparto di competenze. sviamento" e "Violazione, per falsa applicazione, del combinato disposto dell'art. 10, comma 2, legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., e dell'art. 11, legge 7 agosto 1990, n. 241, e s.m.i., nonché in conseguente eccesso di potere per difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti e dei presupposti, contraddittorietà, irragionevolezza ed illogicità manifeste, violazione del giusto procedimento. sviamento.", con i quali si lamentava sia la violazione delle regole procedurali previste dalla legge Urbanistica sia la violazione degli accordi procedurali intercorsi.

La Regione Lazio si è quindi costituita in riferimento al ricorso, depositando le proprie memorie, ritenendo che (...) sulla base delle considerazioni sin qui svolte l'intervento regionale di cui alla deliberazione impugnata non appare abbia comportato un ingente nocumento economico come lamentato da parte ricorrente bensì ha cercato di contemperare gli interessi privati con le esigenze di un organico e armonioso inserimento di nuove e impattanti strutture nel tessuto urbano.

Il ricorso ha scaturito la Sentenza N. 07495/2025 REG.PROV.COLL. N. 02061/2017 REG.RIC. con la quale il TAR Lazio ha ritenuto il ricorso "fondato", evidenziando che:

le modifiche de-quibus hanno avuto un forte impatto sostanziale sull'impianto definito dal Consiglio comunale di Rocca di Papa nella sua proposta di variante, incidendo profondamente sui suoi assetti planivolumetrici e sugli equilibri economici sottostanti al PRU che, per sua natura, si regge su un bilanciamento tra interventi di iniziativa pubblica e interventi di iniziativa privata, questi ultimi già in corso.

Conclusivamente va accolto il ricorso con annullamento degli atti impugnati e riesame della proposta di variante, rispetto alla quale la Regione potrà sempre far valere le sue ragioni di dissenso ove ritenute prevalenti su ogni altra considerazione-ricusandone in toto l'approvazione o concordando con il Comune opportune modifiche.

Si rileva, altresì, che la favorevole valutazione paesaggistica, già espressa in virtù delle disposizioni del PTP e del PTPR adottato e contenuta nel parere dell'Area di Pianificazione n. 374233 del 15/07/2016 non risulta oggetto di censura da parte del Giudice amministrativo.

Questa Area è pertanto tenuta alla rivalutazione della proposta tenuto conto delle indicazioni desumibili dalla Sentenza N. 07495/2025 che annulla la DGR n. 693/2016 su specifica nuova istanza del Comune di Rocca di Papa, prot. n. 26718 del 17/10/2015, rivolta alla Regione Lazio per riconsiderare le proprie conclusioni, acquisita da questa Direzione regionale con n. 1027700 del 17/10/2025.



La rinnovate valutazioni comportano l'adeguamento delle considerazioni urbanistiche censurate e la conferma delle valutazioni paesaggistiche già favorevolmente rese previa verifica di conformità della proposta ai vincoli e alle relative discipline alla luce dell'intervenuta approvazione del PTPR (DCR 5/2021).

In base alle rinnovate valutazioni e fatti salvi i procedimenti ed i pareri propedeutici già svolti e resi sarà possibile approvare la proposta di variante urbanistica al PRG che l'adozione del PII in argomento comporta ai sensi e con gli effetti dell'art. 4 della LR 36/1987.

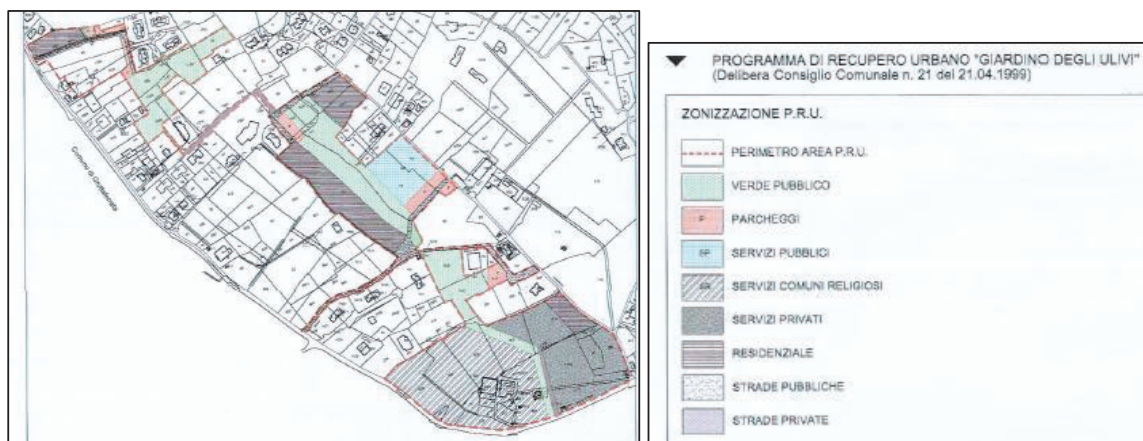
Localizzazione dell'intervento e dati generali dello strumento attuativo.

Il vigente PRG di Rocca di Papa è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1426 del 27.04.1976
L'ambito oggetto di variante è disciplinato dal Programma di Recupero Urbano denominato "Giardino degli Ulivi", di seguito specificato, localizzata nel Comune di Rocca di Papa, nel quadrante meridionale della Città Metropolitana di Roma Capitale.

L'area ha un'estensione di 10,7 ettari ed è ubicata in località Casalaccio, in prossimità del confine comunale di Rocca di papa con quello di Grottaferrata, tra la S.S. 214 Via di Frascati e la Strada Comunale Via dei Gelsomini.



L'ambito oggetto di variante è disciplinato dal Programma di Recupero Urbano denominato "Giardino degli Ulivi" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 del 24/09/2002, all'interno del quale sono identificate le seguenti classificazioni: *Zona Residenziale; Servizi Pubblici; Servizi Religiosi; Servizi Privati; Verde Pubblico; Viabilità Pubblica e Privata; Parcheggi Pubblici.*





Per l'attuazione del programma è stata sottoscritta in data 27.07.2007 la convenzione urbanistica, successivamente sono stati rilasciati i permessi di costruire dei singoli interventi, in gran parte già realizzati come evidenziato nella tabella sottostante desunta dalla delibera di Consiglio Comunale.

Stralcio	Destinazione	P. di Costruire	del	% realizzate
OU	Opere Urbanizzazione	48	14.12.2007	60
A	Centro Parrocchiale	-	-	0
B	Edificio Scolastico	49	14.12.2007	100
C	Albergo	10	24.04.2008	20
D	Casa di riposo per anziani	50	14.12.2007	100
E	Centro Commerciale	51	14.12.2007	100
F1	Residenza	9	24.04.2008	90
F3	Residenza	52	14.12.2007	90
F4	Residenza	53	14.12.2007	90
F5	Residenza	54	14.12.2007	90
F6	Residenza	55	14.12.2007	90
F7	Residenza	56	14.12.2007	0
F9	Residenza	16	27.05.2008	100

In fase di realizzazione del Programma, l'Amministrazione Comunale, rilevando una sopravvenuta carenza strutturale sul proprio territorio, ha ravvisato la necessità di ampliare l'erigendo edificio scolastico, procedere alla costruzione di un nuovo edificio da destinare al servizio delle attività di quartiere e realizzare il nuovo depuratore al servizio dell'intero comprensorio.

I proponenti, inoltre hanno manifestato la necessità di apportare delle variazioni, ovvero:

- Realizzazione dell'Edificio Parrocchiale di dimensioni contenute (volumetria ridotta a mc 2.643,03);
- Realizzazione di un edificio commerciale (di nuova previsione per mc. 3.294,40);
- Realizzazione dei Servizi religiosi;
- Modifica della destinazione urbanistica dell'area da turistico - ricettivo a residenziale mantenendo inalterata la volumetria prevista dal vigente PRU;
- Modifica del tracciato della viabilità pubblica;
- Spostamento del parcheggio dall'area in prossimità del Lotto F3 all'area su Via della Madonnella dovuto all'esigenza di aumentare la disponibilità di parcheggi a fruizione della scuola;

A seguito delle nuove necessità, la negoziazione è stata (...) ¹ ratificata con Accordi endoprocedimentali approvati con le deliberazioni di Giunta Comunale n. 90 del 09/06/2009 e n. 70 del 03/06/2009 (...) che prevedono, sostanzialmente (...):

A fronte della disponibilità del Consorzio ad assumere tutti gli oneri necessari alla realizzazione e cessione gratuita all'amministrazione:

- a) Dell'ampliamento dell'edificio scolastico, ormai completato;
- b) Della nuova realizzazione di un piccolo edificio da destinare ad attività di quartiere;
- c) Della realizzazione di un depuratore;

è stata deliberata la disponibilità dell'Amministrazione a concedere una rimodulazione della pianificazione attuativa in corso di realizzazione le cui modifiche sono nel seguito sinteticamente elencate:

- Stralcio Funzionale A: rimodulazione dell'intervento, prevedendo il frazionamento dell'intervento in n. 3 stralci funzionali privati distinti, mantenendo inalterata la volumetria complessivamente prevista dal vigente PRU. Sulla stessa area è stata altresì prevista collocarsi un piccolo edificio pubblico destinato ad attività di quartiere;
 - A1. Centro parrocchiale;
 - A2. Edificio Commerciale;
 - A3. Edificio pubblico;
 - A4. Servizi religiosi (convento dei padri passionisti).
- Stralcio Funzionale B: variante in ampliamento dell'edificio scolastico.
- Stralcio Funzionale C: modifica della destinazione urbanistica dell'area da turistico-ricettiva a residenziale, mantenendo inalterata la volumetria prevista dal vigente PRU.
- Viabilità pubblica.

¹ CFR SIP pag. 12



- *Parcheggi: spostamento del parcheggio dall'area in prossimità del Lotto F3 all'area su Via della Madonnella dovuto all'esigenza di aumentare la disponibilità di parcheggi a fruizione della scuola.*
- *Impianto di depurazione: oggetto della variante al progetto delle Opere di urbanizzazione primaria autorizzate con Del.C.C. n. 68 del 06/05/2004 in adempimento a quanto stabilito in sede di Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 27.07.2007*

La nuova ipotesi di lottizzazione derivante dall'accordo ha reso opportuna una modesta rivisitazione della viabilità di distribuzione interna del comparto che consente peraltro di agevolare l'accesso alle aree con destinazione pubblica.



Le suddette modifiche prevedono un incremento della volumetria pari a circa 943,33 mc. Detto incremento è necessario per la realizzazione dell'edificio (300,30 mc) da cedere all'Amministrazione Comunale e per la realizzazione del nuovo centro parrocchiale (643,03 mc). Quest'ultima volumetria deriva dalla demolizione di alcuni manufatti dismessi.



Il soggetto proponente realizzerà quindi l'ampliamento dell'edificio scolastico nonché tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto oltre l'edificio polifunzionale e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree come elencate nella tabella seguente:

Destinazioni	mq
Edificio scolastico	5.520
Edificio pubblico	390
Verde Pubblico e Attrezzato	25.527
Parcheggi	3.918
Viabilità pubblica	8.294
Totale	43.649

La dotazione di aree da destinare a standard urbanistici di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968 può essere così sintetizzata:

CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI: DM 1444/68								
Sigla	Destinazione	Stralcio	S.L.P. (mq)	VOLUMI (mc)	AB/EQ	STANDARDS MINIMI		
						TOTALI	PARCHEGGI	VERDE
B	RESIDENZIALE	C	1.749,69	5.599,00	70	1.259,75	174,97	1.034,81
	RESIDENZIALE	F1	1.565,00	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F3	1.595,58	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F4	1.622,52	2.076,77	26	467,27	64,90	402,37
	RESIDENZIALE	F5	1.622,52	2.076,77	26	467,27	64,90	402,37
	RESIDENZIALE	F6	1.595,58	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F7	1.595,58	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F9	561,45	787,68	10	177,23	24,62	152,61
	SP	EDIFICIO COMMERCIALE	A2	941,26	3.294,40	-	753,01	376,50
CENTRO COMMERCIALE		E	1.440,57	5.041,99	-	1.152,45	576,23	576,23
CASA RIPOSO		D	1.466,52	4.692,85	-	1.173,21	586,61	586,61
SR	CENTRO PARROCCHIALE	A1	780,80	2.643,03	-	624,64	312,32	312,32
SC	EDIFICIO SCOLASTICO	B	2.451,67	5.513,79	-	1.960,34	980,67	980,67
	EDIFICIO PUBBLICO	AS	100,10	300,30	-	80,08	40,04	40,04
TOTALE				39.922,50	238	9.892,86	3.448,49	6.444,37

STANDARD DI PROGETTO	TOTALI	PARCHEGGI	VERDE	Verifica	STANDARDS MINIMI		
					TOTALI	PARCHEGGI	VERDE
V PARCO PUBBLICO			25.527,00	>			6.444,37
P PARCHEGGIO PUBBLICO		3.918,00		>		3.448,49	
TOTALI	29.445,00			>	9.892,86		

La dotazione di aree da destinare al soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici è quindi di 29.445 mq, ampiamente superiore ai minimi standard prescritti al Decreto Interministeriale n. 1444/1968.

La proposta di variante al Programma oggetto della presente relazione istruttoria è stata sottoposta all'esame dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 12.12.2012. Il Collegio ha ritenuto: "..... che la proposta di variante apporta variazioni sostanziali al programma urbanistico non ponendosi in linea con l'accordo di programma sottoscritto. Pertanto, è necessario che l'amministrazione, qualora ritenga la proposta meritevole di accoglimento, esamini il contenuto e si pronunci nel merito mediante proprio deliberato consigliare valutando il persistere del giusto rapporto con riferimento alla compensazione degli interessi pubblici e privati così rimodulati, valutando altresì i diversi pesi insediativi creati".

In riferimento a quanto sopra, ovvero alla "Valutazione", l'Ufficio Tecnico Comunale, in data 24/12/2012, ha predisposto l'analisi di congruità nel rapporto tra interessi pubblici e privati concludendo: "(...) Risulta di tutta evidenza il prevalere dell'interesse "pubblico" su quello "privato", con un vantaggio a favore della Pubblica Amministrazione quantificabile con una percentuale del 25% rispetto all'interesse privato, a fronte del vantaggio pubblico acquisito nell'originario accordo di programma pari al 18%. Tutto ciò costituisce un evidente e consistente parametro per sottolineare il vantaggio in termini



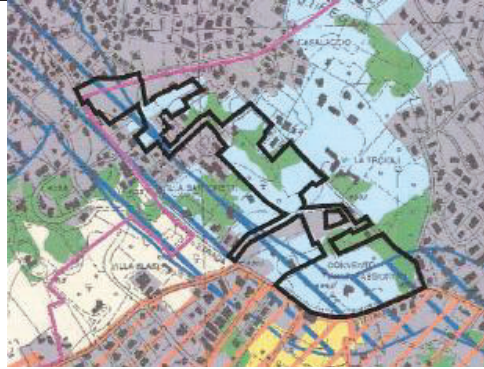

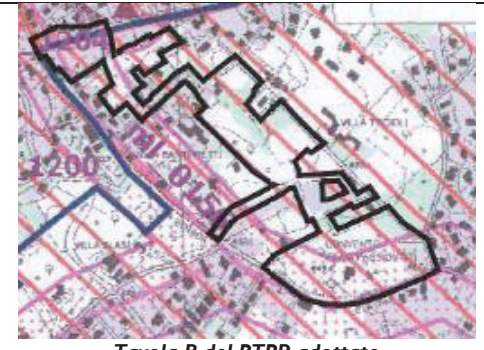
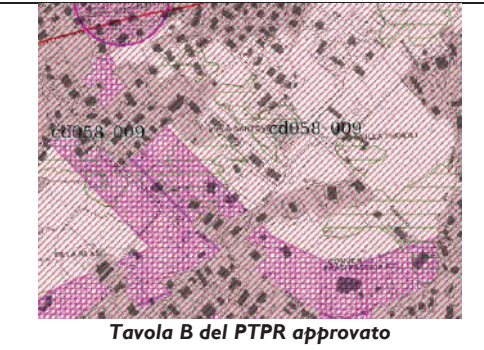
economici della proposta variante urbanistica, e ciò prescindendo dagli indubbi vantaggi di cui ne fruirebbe la collettività, la cui portata e valore è di gran lunga superiore a qualsiasi considerazione di tipo economico (...)”.

L'Amministrazione Comunale, pertanto, propone la modifica del Programma di Recupero Urbano, originariamente approvato previa sottoscrizione dell'Accordo di Programma, con il procedimento dell'art. 4 della l.r. 36/1987 ritenendo di non promuovere un nuovo Accordo di Programma, considerando il PRU vigente quale strumento attuativo della pianificazione urbanistica generale le cui variazioni soggiacciono all'ordinario regime delle varianti agli strumenti pianificatori attuativi (piani particolareggiati in variante ai sensi della l.r. 36/1987 art. 4).

Aspetti Paesaggistici

Per quanto concerne gli aspetti paesaggistici, come evidenziato nella Tavola B del PTPR², si rileva che l'ambito dello strumento attuativo in variante risulta interessato dalla presenza del vincolo paesaggistico di tipo dichiarativo di cui al Decreto Ministeriale del 24/04/1954 (Comprensorio Monte Cavo) e pertanto assoggettato alla disciplina di tutela, uso e valorizzazione dei Paesaggi che, come evidenziato nella Tavola A del PTPR, risultano:

- Paesaggio Naturale (art. 22 norme del PTPR)
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 norme del PTPR)
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (art. 29 norme del PTPR)

PTPR adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e successiva D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007	PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021
 <p>Tavola A del PTPR adottato</p>	 <p>Tavola A del PTPR approvato</p>
 <p>Tavola B del PTPR adottato</p>	 <p>Tavola B del PTPR approvato</p>

Nella stessa Tavola A si riscontra inoltre che parte dell'ambito interferisce con "aree di visuale" disciplinate dall'art. 50 delle NTA: il PTPR garantisce la salvaguardia delle visuali attraverso la protezione dei punti di vista e dei percorsi panoramici, nonché dei coni visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del panorama individuato come meritevole di tutela;

² Approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicata su BUR Lazio n. 56 del 10/06/2021.



(comma 5) *La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, in sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso prescrizioni specifiche inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite, la messa a dimora di essenze vegetali, secondo le indicazioni contenute nelle linee guida allegate alle norme del PTPR;*

L'area oggetto dello strumento attuativo in variante è altresì interessata dalla presenza di ulteriori beni paesaggistici tutelati per legge di cui all'art. 142 comma 1 lett. "g" ed "m" del DLgs 42/2004, rispettivamente: aree boscate e aree archeologiche, con la disciplina di cui agli artt. 39 e 42 delle norme del PTPR.

In merito alle aree di interesse archeologico (ex art. 142 co. 1 lett. "m" del Codice), le modalità di tutela dell'art. 42 delle norme prevedono:

art. 42 comma 6: *Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari, e le relative fasce³ di rispetto di cui al comma 3 lettera "a", ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le norme specifiche di salvaguardia e di tutela:*

a) (...)

b) *Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi rinterrì, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza Archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, 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 dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;*

c) *È obbligatorio mantenere una fascia di rispetto inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato.*

Pertanto, per quanto di competenza confermando di fatto la valutazione già svolta in fase di prima approvazione, si ritiene che anche alla luce dell'intervenuta approvazione del PTPR con DCR 5/2021 gli interventi previsti nella modifica del PRU risultino ammissibili in quanto conformi al combinato disposto delle norme che disciplinano i paesaggi e i beni diffusi, che consentono nelle aree interessate gli interventi di nuova costruzione a carattere residenziale, commerciale e di urbanizzazione secondaria (edificio per il culto e sala polifunzionale) nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (verde, parcheggi e viabilità).

Sono fatte salve le valutazioni già espresse dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio con nota n. 1573 del 10/02/2014.

Il MIC, inoltre, valuta autonomamente l'eventuale interferenza con beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del Codice (DLgs 42/2004).

Aspetti generali

Si prende atto dei pareri preventivi alla approvazione dello strumento attuativo in argomento, dei quali sono fatte salve le prescrizioni che comportano l'adeguamento rinviabile alla progettazione esecutiva all'atto dell'istanza dei titoli abilitativi:

- **Igienico sanitario:** l'Asl Roma H con la nota n. 95433 del 03/11/2014 ha formulato il parere favorevole con condizioni.
- **Usi Civici:** l'area oggetto dell'intervento non risulta gravata da Uso Civico, come certificato dall'Amministrazione Comunale con nota del 16/02/2015.
- **Vincolo Geologico:** la Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Difesa del Suolo e Bonifiche, con la determinazione n. G11288 del 04/08/2014 (fasc. 9108/A13) ha formulato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e della DGR n. 2649 del 18/05/1999.

³ Pari a cento metri secondo quanto prescritto all'art. 42 delle NTA del PTPR.



- **Aspetti Ambientali – Valutazione Ambientale Strategica:** questa Direzione Regionale con la Determinazione G08016 del 30/06/2015 ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a Vas secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrate.
- **Aspetti paesaggistici:** parere del MiBACT – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio (nota n. 1573 del 10/02/2014).

Osservazioni

Gli atti ed elaborati costituenti l'approvazione del piano particolareggiato sono stati depositati in libera visione al pubblico per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni da parte dei soggetti a ciò legittimati, dal giorno 09/05/2013 al 07/06/2013.

Nei 30 giorni successivi (dall'08/06/2013 al 08/07/2013) sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. 1 osservazione (prot. comunale n. 19767 del 08/07/2013); non risultano pervenute Osservazioni direttamente alla Regione Lazio.

L'Amministrazione con la deliberazione consiliare n. 65 del 05.10.2015, sulla scorta della relazione del Responsabile del Settore Urbanistica ha respinto la stessa, ad eccezione del punto 4 che prevede di reinserire la porzione di terreno individuata in catasto al foglio I particella 1503, tra le aree destinate a parcheggio pubblico erroneamente esclusa; questa Direzione regionale ritiene di poter condividere la controdeduzione all'osservazione.

Conclusioni

Per quanto sopra, preso atto della Sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale n. 7495/25 di annullamento della delibera di Giunta Regionale n. 693 del 22 novembre 2016 ⁽⁴⁾, la scrivente Direzione ritiene di poter esprimere

PARERE FAVOREVOLE

alle modifiche urbanistiche al PRU "Giardino degli Ulivi" adottate con DCC n. 2 del 09/01/2013 dal Comune di Rocca di Papa ai sensi della dell'art. 4 della LR n. 36/1987 si presenta meritevole di essere assentito sia dal punto di vista paesaggistico che urbanistico.

Le opere in attuazione del piano attuativo così assentito sono oggetto di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004, con acquisizione del parere della competente Soprintendenza con particolare riferimento alla salvaguardia delle visuali e agli aspetti archeologici per le nuove costruzioni come stabilito nell'art. 42 delle NTA del PTPR e secondo le indicazioni e le limitazioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017.

Sono fatti salvi i pareri già rilasciati in relazione al piano particolareggiato e le prescrizioni in essi contenuti.

Questo parere, tenuto conto della Sentenza n. 07495/2025 che ha annullato la DGR n. 693/2016, supera e sostituisce il precedente parere n. 374233 del 15/07/2016, rinnovando favorevolmente le proprie considerazioni urbanistiche e confermando, al contempo, le valutazioni paesaggistiche già favorevolmente rese in relazione al PTP e al PTPR adottato previa verifica di conformità alla luce dell'approvazione del PTPR intervenuta con DCR 5/2021.

Il presente parere non costituisce legittimazione di opere eventualmente già eseguite in assenza di valido titolo abilitativo o non conformi a titoli già rilasciati.

Il Funzionario
MG

CIGARINI LEANDRO
2026.03.18 13:29:11

Il Direttore Regionale

CALCAGNI EMANUELE
2026.03.18 15:21:42

⁴ Di approvazione, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987 della "Rimodulazione del Programma Urbano "Giardino degli Ulivi" mediante variante al PRG, Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 del 24.09.2002, ex art. 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbani ex art. 11 della L. 493/93, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2013".