

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 20 giugno 2017, n. 350

**Comune di Montelibretti (Rm). Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 11.04.2006. Approvazione con modifiche, condizioni e prescrizioni.**

OGGETTO: Comune di Montelibretti (Rm).

Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 11.04.2006.

Approvazione con modifiche, condizioni e prescrizioni.

#### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, Mobilità

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Montelibretti (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1140 del 05.10.2001;

VISTA la deliberazione consiliare n. 22 del 11.04.2006 con la quale il Comune di Montelibretti ha adottato la Variante Generale in argomento;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 152 osservazioni in ordine alle quali il Comune di Montelibretti ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 25 del 18.07.2007;

CHE direttamente a questa Regione sono pervenute ulteriori n. 8 osservazioni;

CHE successivamente, con D.C.C. n. 38 del 28.11.2014, il Comune di Montelibretti ha preso atto di n. 1 ulteriore osservazione presentata tardivamente esprimendo le proprie valutazioni al riguardo e disponendo la trasmissione della citata osservazione tardiva a questa Regione;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38;

VISTO il Voto n. 225/2 reso nella seduta del 22.10.2015 allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il predetto Comitato ha ritenuto che la Variante Generale in oggetto sia meritevole di approvazione con le modifiche, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 709135 del 21.12.2015 con la quale lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Montelibretti copia del suddetto voto n. 225/2 del 2015 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 7 del 16.03.2016 con la quale il Comune di Montelibretti ha espresso le proprie controdeduzioni al citato parere n. 225/2/2015 del C.R.p.T. condividendo solo in parte le modifiche introdotte d'ufficio dal citato organo consultivo;

VISTO il successivo Voto n. 244/2 del 27.10.2016, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "B", con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha esaminato le controdeduzioni comunali esprimendo al riguardo parere favorevole relativamente alla Variante Generale in oggetto così come modificata per effetto del parziale accoglimento delle controdeduzioni comunale di cui alla D.C.C. 7/2016;

VISTA la nota n. 299 del 12.09.2006 con la quale la AUSL Roma "G", Dipartimento di Prevenzione, S.I.P.A. Guidonia Montecelio, ha espresso parere favorevole al N.O. sanitario, prot Usl 3228 del 21.08.2006, ai sensi dell'art. 220 del T.U.LL.SS. R.D. 27.07.1934 n. 1265 in merito alla Variante Generale in argomento;

VISTA la nota n. 14065 del 30.08.2006 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha rilasciato Nulla Osta in merito alla Variante Generale di che trattasi rammentando "... *che tutti gli interventi di movimento terra ricadenti nelle zone sottoposte nelle tavole del P.R.G. a vincolo, o che comunque comportino modifiche all'assetto dei luoghi, dovranno essere preventivamente sottoposte alla scrivente Soprintendenza per il rilascio del dovuto Nulla Osta*";

VISTA la nota n. 147497 del 02.10.2008 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 03, Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, Ufficio 03/A, Gestione usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere favorevole in merito alla Variante Generale in argomento *a condizione che vengano aggiunte, all'interno dell'art. 13 delle N.T.A., le seguenti norme:*

*"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.*

*Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge n. 1766 del 16.06.1927.*

*Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27.01.2005.*

*Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.*

*Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.*

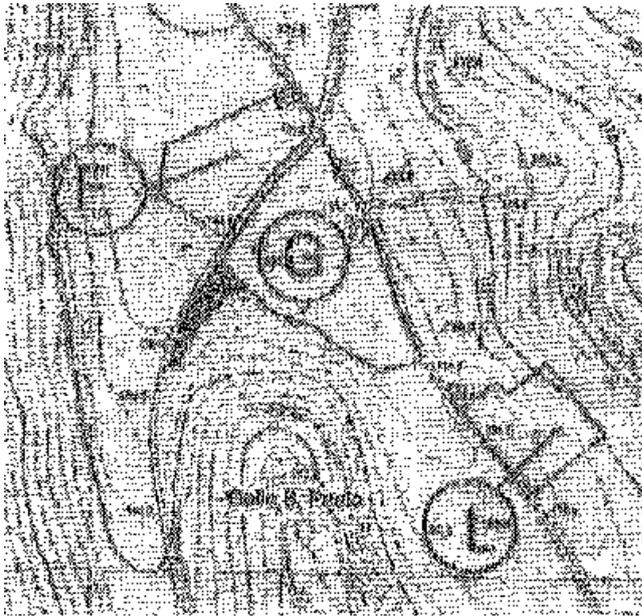
*Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 07.01.2005";*

VISTA la nota n. 485642 del 14.11.2011 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Ambiente ha espresso *parere favorevole, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R.L. 2469/1999 sulla formulazione della previsione urbanistica in oggetto a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni di tipo geologico e vegetazionale:*

*Prescrizioni di tipo geologico*

1. *Per quanto non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati geologici, a firma del dott. Nolasco;*
2. *A causa della vicinanza al versante interessato da una scarpata di erosione e da una scarpata di frana (vedi carta geomorfologica scala 1:10.000 a firma del geol. Leonardo Nolasco), la parte dell'area "G" evidenziata in grassetto nella seguente figura è da considerarsi*

*inedificabile. In essa sono permessi, oltre agli interventi attualmente ammissibili, solo quelli di bonifica di eventuali dissesti;*



3. *Nelle aree denominate "R1", "S1", "G1" e "I", gli sbancamenti a monte e le scarpate a valle che si formeranno in seguito alle edificazioni dovranno essere protetti con muri di contenimento le cui fondazioni, poggianti su pali, devono seguire le indicazioni contenute nel punto 10;*
4. *Le aree denominate "f" e "h" sono stralciate dal presente parere in quanto oggetto di altro procedimento da parte dello scrivente ufficio. Tale fascicolo è stato aperto in seguito alla nota n. 215 del 01.03.2011 del comune di Montelibretti;*
5. *Nell'area denominata "e" deve essere istituita, a monte e a valle della scarpata segnata anche negli elaborati geologici, una fascia di inedificabilità pari all'altezza della scarpata stessa. In tale area sono permessi, oltre agli interventi attualmente ammissibili, solo quelli di bonifica di eventuali dissesti;*
6. *Nell'area denominata "C1" il piazzale antistante l'edificio esistente, costituito da materiale di riporto su superficie originaria inclinata, dovrà essere stabilizzato con muri di contenimento, dimensionati previa esecuzione di sondaggi geomeccanici e prove di laboratorio necessarie per valutare lo spessore del riporto e per caratterizzare dal punto di vista geotecnico i terreni di fondazione dei muri di contenimento; i materiali di riporto in eccesso o instabili dovranno essere rimossi; è vietato l'accumulo di ulteriori materiali che potrebbero innescare nel tempo fenomeni franosi o ostruire l'impluvio di fondovalle;*
7. *Nelle aree in qualunque modo perimetrate dall'Autorità di bacino del Fiume Tevere, competente per territorio, sono valide le limitazioni contenute nelle norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico;*
8. *Tutte le aree definite come "non idonee" negli elaborati progettuali devono essere considerate, oltre che non idonee alla destinazione urbanistica, anche inedificabili. In esse sono permessi, oltre agli interventi attualmente ammissibili, solo quelli di bonifica di eventuali dissesti;*
9. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi durante le prossime fasi di progettazione e comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali siano prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinte fino*

*alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzati, inoltre, per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui, dall'analisi di stabilità dei fronti di scavo risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello minimo, le opere di sostegno dei locali interrati dovranno essere progettate e realizzate preventivamente a tutti gli altri interventi;*

10. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le opere di sostegno di eventuali locali interrati, sia scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni e, inoltre, le strutture interrate non devono alterare il flusso idrico sotterraneo in maniera tale da provocare alterazioni al sistema delle pressioni indotte al di sotto di manufatti circostanti;*
11. *Considerata la tipologia di terreni affioranti, soggetti nel tempo a degrado delle caratteristiche geomeccaniche quando esposti in ambiente subaereo, tutte le scarpate che si venissero a creare a seguito degli scavi per la fondazione degli edifici, sia a monte che a valle, dovranno essere protette da opere di contenimento dimensionate a seguito di indagini geomeccaniche e prove di laboratorio per la loro caratterizzazione geotecnica; dovranno inoltre essere corredate da opere di drenaggio delle acque meteoriche che ne garantiscano la stabilità e ne permettano il mantenimento delle caratteristiche geotecniche originarie;*
12. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo le leggi vigenti;*
13. *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.;*
14. *La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

#### *Prescrizioni di tipo vegetazionale*

##### *Prescrizioni generali:*

- *Deve essere mantenuta e salvaguardata tutta la vegetazione arborea esistente adottando le opportune misure e azioni di tutela e adeguando quando possibile gli strumenti urbanistici attuativi alle formazioni vegetali;*
- *Sia prevista in fase esecutiva una progettazione sostenibile del verde per la definizione e la distribuzione dello stesso all'interno della lottizzazione, anche al fine di sfruttare l'effetto ombreggiamento e frangivento riducendo così i consumi energetici degli edifici;*
- *Nelle aree in variante su cui grava la non idoneità territoriale dovrà essere lasciata inalterata l'attuale natura dei terreni e la vegetazione sopra presente;*
- *Nelle zone in variante su cui in parte grava la non idoneità territoriale, sulla restante parte dichiarata idonea dovranno essere ridotti al massimo i movimenti di terra e mantenuta quando possibile la vegetazione presente (prevalentemente si tratta di olivi) al fine di esplicitare la sua funzione di contenimento e consolidamento dei versanti;*
- *Per la salvaguardia della vegetazione arborea esistente siano adottate tutte le misure volte a ridurre al massimo l'interferenza del cantiere sulla vegetazione (distanza delle operazioni dall'apparato epigeo pari almeno all'area costituita dalla proiezione al suolo della chioma aumentata di una corona di spessore minimo di 2 metri, divieto di deposito del materiale da costruzione, materiale da scavo, carburante, nonché delle acque di lavaggio, olio o prodotti chimici vari);*
- *Nelle fasce di rispetto dei fossi almeno i primi 5 metri dovranno essere lasciati alla rinaturalizzazione spontanea;*

- *Nelle zone in variante destinate alla realizzazione di nuovi nuclei residenziali, artigianali industriali e commerciali o misti siano previsti lotti di dimensioni ridotte e siano inserite lungo il perimetro dei singoli lotti barriere vegetali arboreo arbustive utilizzando specie autoctone, nel caso fosse già presente una barriera vegetale adottare tutte le misure di tutela per preservarla;*
- *Per la messa a dimora della suddetta barriera vegetale deve essere lasciata una fascia in terra di almeno 2 metri onde garantire l'attecchimento delle piante e l'assorbimento delle acque meteoriche in considerazione dell'incremento delle superfici impermeabili;*
- *Nelle aree in variante su cui sono presenti scarpate, alla base di essa, dovrà essere lasciata, alla rinaturalizzazione spontanea una fascia pari all'altezza della scarpata stessa;*
- *Nelle aree in variante caratterizzate da forte pendenza (>25%) dovrà essere ridotta al massimo l'incidenza delle superfici impermeabili adottando per le pavimentazioni esterne e per i parcheggi materiali quanto più permeabili;*
- *Nelle aree destinate a verde privato la vegetazione esistente deve essere mantenuta e salvaguardata nel rispetto di quanto scritto nelle NTA;*
- *Quanto sopra detto vale anche per le aree destinate a verde pubblico sulle quali dovranno essere privilegiati aspetti naturali della vegetazione;*
- *In tutte le zone in variante previste dal PRG le aree non interessate da edifici, viabilità e parcheggi dovranno essere sistemate con componentistica e verde di arredo come previsto dalle NTA;*
- *Le specie da utilizzare dovranno essere compatibili da un punto di vista climatico, certificate, esenti da virus e provenienti da vivai locali accreditati, potranno essere utilizzate le seguenti specie: Quercus ilex, Quercus pubescens, Ulmus minor, Olea europea, Carpinus orientalis, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Cornus mas, Laurus nobilis, Buxus sempervirens, Hedera helix;*
- *Dovrà essere posta attenzione nel non introdurre specie alloctone (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni d'Italia" Celesti et all. 2010 – consultabile on-line sul sito: <http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/floraalloctona.pdf>);*
- *Nelle aree destinate a parcheggio dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree;*
- *L'intera superficie non impermeabilizzata, compresa quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi (erborelle), sia ricoperta da verde privato, attraverso la ricostituzione spontanea di quella preesistente oppure la semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;*
- *Siano previsti nei singoli piani attuativi interventi volti all'eradicazione definitiva degli esemplari di Robinia pseudoacacia e Ailanthus altissima eventualmente presenti;*
- *Sia garantita una buona regimazione delle acque meteoriche in conseguenza dell'incremento delle superfici impermeabili;*
- *Durante la fase di cantiere il terreno agrario dovrà essere prelevato e conservato in cumuli di spessore modesti, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, al fine di preservare meglio la sua componente edafica e permettere il suo riutilizzo per la ricostituzione del verde;*

*Prescrizioni specifiche:*

- *Zona "o": Località Monte maggiore  
La destinazione d'uso F8 prevede la realizzazione di servizi privati, scolastici, commerciali, culturali, turistico – ricettivi, religiosi e amministrativi; circa l'11% della superficie è interessato da bosco di querce caducifoglie, che deve essere preservato nella sua interezza, inoltre intorno all'area boscata deve essere lasciata una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri al fine di salvaguardare l'integrità del bosco dalle possibili interferenze conseguenti l'edificazione dell'area;*
- *Zona A: Località Moletta:*

*La porzione nord-est della zona A, a ridosso della Strada S.R. di Palombara, è stata definita non idonea per acclività eccessiva, su tale porzione di territorio è presente la parte terminale di territorio boscato esteso verso nord composto da querce caducifoglie.*

*Al fine di tutelare al meglio il lembo di bosco, che costituisce parte integrante della rete ecologica locale, deve essere lasciata una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri per la salvaguardia dell'integrità del bosco dalle possibili interferenze conseguenti all'edificazione dell'area;*

- *Zona I e H: località Vignetta:*

*Su tali zone con destinazione d'uso rispettivamente F8 e F6 insiste parzialmente il vincolo di non idoneità territoriale per eccessiva acclività, tali superfici sono interessate da formazioni boscate di querce caducifoglie che devono essere preservate nella loro integrità; deve inoltre essere lasciata una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri per salvaguardare il bosco dalle possibili interferenze conseguenti all'edificazione dell'area;*

- *Zona Z<sub>1</sub>: Località Borgo Santa Maria:*

*Sull'area non sono presenti elementi vegetazionali di particolare tutela, si rileva però che in contiguità della porzione più a nord ovest della zona in oggetto è presente un lembo di bosco di querce caducifoglie facente parte di un sistema boschivo più esteso che potrebbe risentire del cambio di destinazione d'uso proposto; pertanto si ritiene necessario di lasciare una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri al fine di salvaguardare l'integrità del bosco dalle possibili interferenze conseguenti all'edificazione dell'area;*

- *Zona V<sub>1</sub> e U<sub>1</sub>: Località Selva Grande – Tre Ponti:*

*Su tali zone con destinazione d'uso F8 sono presenti lembi di vegetazione naturale; nello specifico nella zona V<sub>1</sub>, dove viene definita la non idoneità territoriale per eccessiva acclività, è presente un lembo di bosco di querce caducifoglie che esplica funzioni di consolidamento dei versanti che deve essere preservato nella sua integrità, al contempo deve essere lasciata alla rinaturalizzazione spontanea una fascia di rispetto dal fosso delle Fontucce delle Rosce, che attraversa tale area, di almeno 5 metri per sponda.*

*Inoltre al fine di arrecare meno interferenze conseguenti all'edificazione dell'area con la cenosi boschiva deve essere lasciata inedificata una fascia di almeno 10 metri.*

*Per quanto concerne la Zona U<sub>1</sub> la presenza dei fossi (Fosso Fontucce delle Rosce e Fosso Rio Moscio) e la presenza del laghetto determinano la non idoneità territoriale per le rispettive fasce di rispetto su cui dovrà essere lasciata inalterata la vegetazione presente; sulla restante superficie sia tutelata la vegetazione presente adeguando possibilmente gli strumenti urbanistici.*

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del C.R.p.T. resi con Voto n. 225/2 del 22.10.2015 e n 244/2 del 27.10.2016 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato "A" e Allegato "B";

## DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente adottata dal Comune di Montelibretti (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 11.04.2006 secondo i motivi e con le modifiche contenuti nei pareri del C.R.p.T. resi con Voto n. 225/2 del 22.10.2015 e n 244/2 del 27.10.2016 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato "A" e Allegato "B" e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

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

La Variante è vistata dal Dirigente pro tempore dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Provv. Rm – Ri - Vt) della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti nei seguenti elaborati:

Elaborati di cui alla D.C.C. n. 22/2006:

- Tav. 1 Relazione Programmatica
- Tav. 2 Norme tecniche di attuazione
- Tav. 3 Inquadramento territoriale
- Tav. 4 Vincoli territoriali
- Tav. 4/b Vincoli territoriali P.T.P. n. 7
- Tav. 5 Usi civici e aree boscate
- Tav. 6 Individuazione delle proprietà notevoli
- Tav. 7 Servizi
- Tav. 8/a Zonizzazione
- Tav. 8/b Zonizzazione
- Tav. 8/c Zonizzazione
- Tav. 8/d Zonizzazione
- Tav. 8/e Zonizzazione
- Tav. 8/f Zonizzazione
- Tav. 8/g Zonizzazione

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del P.R.G. per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Comitato Regionale per il Territorio

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n.225/2 del 22 ottobre 2015**

**ALLEGATO A**

Istruttore  
Arch. Marco Rocchi

**OGGETTO:** Comune di Montelibretti (RM)  
D.C.C. n.22 del 11/04/2006  
Variante Generale al P.R.G.  
L. n.1150/42

**IL COMITATO**

Vista la nota n.11734 del 26/11/2007, assunta al protocollo con n.211608 in data 26/11/2007, con la quale il Comune di Montelibretti (RM) ha presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, gli atti e gli elaborati relativi all'adottata Variante generale al Piano Regolatore Generale.

Vista la nota n.211608/07 del 17/01/2008 con cui l'Area *Amministrativa di Supporto* della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto documentazione integrativa al Comune di Montelibretti (RM).

Vista la nota n.5426 del 20/05/2010, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 24/05/2010 e assunta al protocollo con n.128855, con la quale il Comune di Montelibretti (RM) ha trasmesso il parere reso dal servizio geologico regionale ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e DGR n.2649/99.

Vista la nota n.128855 del 28/05/2010, con la quale l'Area *Amministrativa di Supporto* ha trasmesso all'Area *Urbanistica e Beni Paesaggistici Prov. di Roma, FR e LT* l'intera documentazione relativa alla Variante Generale al P.R.G. in oggetto per il seguito di competenza.

Vista la nota n.481 del 16/01/2012, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 17/01/2012 e assunta al protocollo con n.20004, con la quale il Comune di Montelibretti (RM) ha integrato ulteriormente la documentazione della Variante Generale al PRG con un nuovo e definitivo parere reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01.

Vista la nota n.188936 del 17/05/2013 con cui l'Area tecnica della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto chiarimenti e integrazioni al Comune di Montelibretti (RM).

Vista la nota n.2280 del 07/03/2014, pervenuta il 13/03/2014 ed assunta al protocollo regionale con il n.158219/2014, con la quale il Comune di Montelibretti ha risposto alla richiesta di chiarimento riguardo il calcolo degli abitanti insediabili, degli standard e la definizione della cubatura residua e realizzabile, come richiesto da questi Uffici.

Vista la nota acquisita agli atti con prot. n.592148 del 27/10/2014 con la quale l'Area *Urbanistica e Copianificazione comunale (prov. RM-RI-VT)*, della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio la relazione tecnica istruttoria, unitamente agli atti ed elaborati, in merito alla Variante Generale al P.R.G. adottato dal Comune di Montelibretti (RM) per il prosieguo dell'iter di approvazione ai sensi della L. n.1150/42.

Pagina 1 di 18



Vista la nota acquisita agli atti con prot. n.106196 del 25/02/2015 con la quale l'Area *Urbanistica e Copianificazione comunale (prov. RM–RI–VT)*, della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, ad integrazione della precedente nota n.592148/2015, ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio la D.C.C. del Comune di Montelibretti (RM) n.38 del 28/11/2014 di "Presenza d'atto delle osservazioni alla Variante Generale al PRG pervenute fuori termine".

Vista la nota n.5562 del 26/06/2015, pervenuta il 07/07/2015 ed assunta al protocollo regionale con il n.367187/2015, con la quale il Comune di Montelibretti ha trasmesso la documentazione integrativa denominata "Relazione integrativa al P.R.G." e "Sintesi delle osservazioni al P.R.G." con la quale, in particolare, al punto 4 è stata data risposta circa lo stato d'attuazione del P.R.G. ed al punto 5 sono stati verificati gli standard.

Vista la nota acquisita agli atti con prot. n.552531 del 15/10/2015 con la quale l'Area *Urbanistica e Copianificazione comunale (prov. RM–RI–VT)*, della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, ha trasmesso una seconda relazione istruttoria a seguito delle richieste prevenute dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta n.219 del 05/03/2015.

Esaminati gli atti e gli elaborati.  
Sentito il Relatore.

#### **PREMESSO CHE**

Tutti gli elementi valutati in sede istruttoria sono da intendersi veritieri e non verificati in assenza di sopralluogo presso il territorio di Montelibretti.

Il Comune di Montelibretti, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n.1440 del 05/10/2001, ha adottato la variante generale del P.R.G. oggetto della presente istruttoria con Delibera di C.C. n.22 del 11/04/2006.

Avverso il suddetto Piano sono state presentate n.150 (centocinquanta) osservazioni nei termini, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione n.25 del 18/07/2007, più n.8 osservazioni fuori termine presentate direttamente alla Scrivente struttura.

Il progetto di Variante al Piano Regolatore Generale trasmesso, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

##### *Atti Amministrativi*

- D.C.C. n.22 del 11/04/2006 di adozione della Variante al Piano Regolatore Generale;
- Avviso di deposito;
- Certificato avvenuta pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
- Certificato di pubblicazione dell'avviso di deposito sul B.U.R.L. n.20 del 20/07/2006;
- Certificato di pubblicazione dell'avviso di deposito sui quotidiani "Il Giornale", "Il Tempo", "Milano Finanza ed Lazio" del 20/07/2006;
- Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali;
- Registro di protocollo delle osservazioni;
- Osservazioni in originale ed in copia;



- D.C.C. n.25 del 18/07/2007 avente ad oggetto: "Esame controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni alla Variante generale al P.R.G del Comune di Montelibretti".

#### *Elaborati tecnici di progetto*

- Tav 1 Relazione Programmatica
- Tav 2 Norme Tecniche di Attuazione
- Tav 3 Inquadramento territoriale
- Tav 4 Vincoli territoriali
- Tav 4/b Vincoli territoriali P.T.P. n.7
- Tav 5 Usi civici e Aree boscate
- Tav 6 Individuazione delle proprietà notevoli
- Tav 7 Servizi
- Tav 8/a Zonizzazione
- Tav 8/b Zonizzazione
- Tav 8/c Zonizzazione
- Tav 8/d Zonizzazione
- Tav 8/e Zonizzazione
- Tav 8/f Zonizzazione
- Tav 8/g Zonizzazione
- Tav 8/a Zonizzazione Osservazioni
- Tav 8/b Zonizzazione Osservazioni
- Tav 8/c Zonizzazione Osservazioni
- Tav 8/d Zonizzazione Osservazioni
- Tav 8/e Zonizzazione Osservazioni
- Tav 8/f Zonizzazione Osservazioni
- Tav 8/g Zonizzazione Osservazioni
- Tav 9/a Superfici di Zonizzazione
- Tav 9/b Superfici di Zonizzazione
- Tav.9/c Superfici di Zonizzazione
- Tav.10 Tabella Osservazioni<sup>1</sup>
- Piano di Zonizzazione Acustica con elaborati grafici

#### *Pareri acquisiti*

- Parere espresso ai sensi dell'art 89 del D.P.R. n.380/2001 e D.G.R. n.2649/99, dal Dipartimento Territorio della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali in data 14/11/2011 con prot. 485642 fasc.A13 - 4987. Revisione parere di compatibilità geomorfologica sulla Variante al PRG vigente espresso con provvedimento n.184902 del 21/10/2008.
- Parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici, espresso ai sensi dell'art.7 della L.R. n.6/2005 dal Dipartimento Economico ed Occupazionale della Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Area 03, in data 02/10/2008, prot. n.147497.

<sup>1</sup> Sono elencate n°3 osservazioni (151, 152 e 153) che non risultano ne sul registro delle osservazioni né sulla D.C.C. di controdeduzione



- Nulla Osta igienico sanitario espresso dalla Azienda U.S.L. Roma G in data 12/09/2006 prot. n.3228 del 21/08/06.
- Nulla Osta espresso dal MM.BB.AA.CC - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio - in data 30/08/2006 prot. n.14065.

Da come si legge dagli elaborati trasmessi i principi di formazione della Variante al P.R.G. tendono, in breve, al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- individuare nella parte di territorio già edificato zone da destinare a servizi con lo scopo di riqualificare le aree urbane ed il soddisfacimento delle esigenze pregresse;
- salvaguardare il territorio e recuperare l'ambiente anche attraverso la cultura contadina locale;
- la revisione completa di tutta la viabilità esistente che risulta inadeguata, riqualificandola attraverso l'ampliamento e la rettifica, ove possibile, del tracciato e che sia capace di sopportare i nuovi incrementi residenziali;
- individuazione delle aree per l'insediamento di attività produttive, artigianali, industriali e/o commerciali, limitandosi alle richieste della realtà attuale esistente sul territorio, collocandole nei punti di rilevanza strategica;
- limitare l'aumento delle aree di nuova espansione e completamento, in linea a quanto previsto nel D.M. n.1444/68, ponendo particolare attenzione alla ricucitura del suo tessuto e ad una normativa che permette di realizzare , con una certa elasticità, un disegno urbano consono con le aspettative.

#### **Dati generali del Comune**

Il comune di Montelibretti è situato a nordest di Roma a circa 232 m. s.l.m. e confina a nord con i comuni di Montopoli Sabina e Fara Sabina, ad est con Montorio Romano e Nerola, a sud con Monterotondo, Palombara Sabina e Moricone e ad ovest con Capena e Fiano Romano;

Ha un'estensione di circa 44 kmq. ed è caratterizzato dalla presenza di sistemi collinari con una zona pianeggiante a ridosso del fiume Tevere.

Le direttrici principali che costituiscono le infrastrutture stradali del territorio del comune di Montelibretti sono la SS. n.4 Salaria, la SS. n.636 e la bretella autostradale Fiano Romano-San Cesareo mentre quelle secondarie sono le S.P. nn.26 e 27.

Il territorio comunale, di 4405 Ha. è caratterizzato da un paesaggio gradevole, non contaminato e preservato da eccessi di urbanizzazione. In esso infatti vi è una scarsa presenza di abitazioni rurali in quanto larga parte dei residenti è concentrata nel centro urbano di Montelibretti e nelle frazioni di Montemaggiore e Borgo Santa Maria. Inoltre il territorio ha mantenuto la sua integrità anche per la presenza di una vasta area militare.

Nel territorio comunale, da fonte Istat 2001, risulta insediata una popolazione di 4868 residenti, mentre da fonte comunale risulta insediata una popolazione di 4.906 abitanti.

La densità territoriale è pari a 1,10 ab/Ha, sono presenti 1911 famiglie con una composizione media di 2,53 componenti per famiglia.



Il progetto di variante generale ipotizza una riduzione di cubatura residenziale pari a mc 87.861, rispetto a quella prevista nel vigente P.R.G.

Il nuovo piano è stato calibrato su un decremento della popolazione di circa il 18%; per fare ciò sono state destinate parte delle Sottozone B2, B3 e B4 a non residenziale: più precisamente 1/4 della Sottozona B2, 1/5 della B3 e 1/3 della B4.

La determinazione del numero degli abitanti nel decennio futuro, ponendo a base di calcolo il dato 2004 e, pertanto, riferito al periodo 2004-2014, risulta (a titolo meramente indicativo) pari a 4.028 abitanti (4.906 – 878).

Le aree destinate alla residenza, che derivano in gran parte dalla riconferma delle previsioni insediative del P.R.G. vigente, sono individuate:

- nella zona A di centro storico;
- nella zona B, di completamento, suddivisa in sottozone da B1 a B5 ove è previsto l'intervento diretto
- nella zona C, di espansione, suddivisa in sottozone da C1 a C3;
- aree da destinare prevalentemente ad attività produttive, definite come zona D suddivisa in sottozone da D1 a D3;
- l'utilizzazione del territorio agricolo sulla base della previsione di zona E suddivisa in sottozone da E1 a E3;
- aree per attrezzature e servizi pubblici e privati, impianti sportivi, verde pubblico e privato, parcheggi, turistico/ricettivi definite come zone F nelle rispettive sottozone da F1 a F11;
- un testo di norme tecniche di attuazione composto da 13 articoli.

Il comune di Montelibretti dispone di mq 197.500 di standard urbanistici, quindi ogni abitante ha attualmente a disposizione 35,48 mq di superficie a standard e pertanto ampiamente superiore al limite previsto dal D.M. 1444/68.

Per la dotazione di progetto, tali quantità vengono aumentate a mq 350.454 e, pertanto, considerando che il saldo delle volumetrie residenziali risulta negativo (mc -87.861), la dotazione pro-capite di superfici a standard si attesta a 71,43 mq/ab. Dalla tabella seguente il calcolo, effettuato d'ufficio, che risulta dalla determinazione degli abitanti a seguito del calcolo con i parziali dati trasmessi ma che possono essere ritenuti verosimili, risultano difforni – in eccesso – rispetto al dato comunicato. Ciò, comunque, non sposta il principio della questione che rimane essere la dotazione eccessiva delle aree a standard.

I nuovi standard, apportati dalla variante in esame, sono pertanto così suddivisi:

Servizi	Standard	Necessari mq	Esistenti mq	Di progetto mq
Istruzione	4,50 X 4028	18.126	31.840	42.096
Int. comune	2,00 X 4028	8.056	23.760	30.973
Verde	9,00 X 4028	36.252	117.000	162.421
Parcheggi	2,50 X 4028	10.070	25.000	114.964
<b>Totale</b>		<b>72.504</b>	<b>197.600</b>	<b>350.454</b>
		18 mq/ab	49,05 mq/ab	87,00 mq/ab



### **Organizzazione del territorio - viabilità, infrastrutture**

Il sistema infrastrutturale viario presente sul territorio è costituito principalmente dalla S.S. n.4 (Salaria), dalla bretella autostradale dell'AI e dalla S.P. "Montelibrettese" che ben collega il comune di Montelibretti con i comuni limitrofi, quindi è necessario potenziare soltanto la viabilità all'interno del territorio.

Per ottenere ciò, è stato previsto nel nuovo PRG il potenziamento delle strade esistenti con la realizzazione di piccoli nuovi tracciati soprattutto in prossimità del centro abitato di Montelibretti e specificatamente nelle località di "Vignetta Lanzetti", "Colle San Paolo Palombara" e "Valle Prata".

### **VINCOLI**

#### **Tutela paesaggistica**

Il territorio comunale di Montelibretti risulta essere principalmente sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 lett."c" "g" "h" e "m" del D.Lgs. n.42/04, ex Legge n.1497/'39 e solo marginalmente interessato da un vincolo di notevole interesse pubblico denominato "Valle del Tevere" approvato con DGR. del 12/05/1989. Il territorio risulta ricompreso nell'ambito del P.T.P. n.7, approvato dalla L.R. n.24/'98, le cui previsioni di tutela sono state confermate dal P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556/'07 integrata e rettificata con D.G.R. n.1025/'07.

Dalle cartografie in nostro possesso non risultano esserci zone di protezione speciale (ZPS) e/o siti di interesse comunitario (SIC).

#### **Aree boscate**

Nel territorio di Montelibretti risultano essere presenti alcune aree boscate, beni diffusi di cui all'art.142 c.1 lett. "g" del D.Lgs 42/'04. Dalla documentazione in nostro possesso all'interno di esse non risultano esserci nuove classificazioni urbanistiche, tuttavia si pone in evidenza che all'interno delle aree boscate non possono essere approvate varianti che comportino nuova classificazione con trasformazione del territorio, qualora attualmente agricoli nelle previsioni del vigente P.R.G. (zone E) in virtù di quanto disposto dall'art.27 bis della L.R. n.24/'98.

#### **Corsi di acque pubbliche**

Nel territorio di Montelibretti sono individuati corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. n.1775/'33, beni diffusi di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/'04, in particolare :

- Fosso Carolano ID. RL. c058\_0153;
- Fosso Risecco o delle Focine ID. RL. c058\_0155;
- Rio Moscio, Fosso delle Roccie e del Palamento ID. RL. c058\_0157;
- Fosso dei Marani ID. RL. c058\_0158
- Fosso Casacotta o di Moricone ID. RL. c058\_0160;

Dalla documentazione in nostro possesso all'interno dei suddetti fossi non risultano esserci nuove classificazioni urbanistiche, tuttavia si pone in evidenza che all'interno delle relative fasce di rispetto non possono essere approvate varianti che comportino nuova classificazione con trasformazione del territorio, qualora attualmente agricoli nelle previsioni del vigente P.R.G. (zone E) in virtù del disposto dall'art.27 bis della L.R. n.24/'98.



### **Usi civici**

Il Comune di Montelibretti ha ottenuto il prescritto parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici. Il parere è favorevole riguardo alla variante al P.R.G., con la prescrizione di aggiungere all'art.13 delle N.T.A. alcune norme che tutelino maggiormente i diritti civici riportate nello stesso parere, che qui si danno per interamente richiamate.

### **Aree di interesse archeologico**

Si riscontra la presenza di due grandi aree vincolate ai sensi dell'art.142 c.1 lett.m) del D.Lgs 42/04 quali beni diffusi, ubicate una in loc. "Quarto Civetta-S.Antimo" all'interno di un'area militare e l'altra in loc. "Monte del Forno" all'interno del Centro Nazionale di Ricerca (CNR), individuate nel P.T.P.R. come *Protezione Aree di Interesse Archeologico* ed identificate rispettivamente con i codici m.058\_0721 e m.058\_0722.

Si prende atto che la Soprintendenza per i beni archeologici del Lazio ha "approvato la variante in esame" con provvedimento n° I4065 del 30/08/2006.

Inoltre sono state rilevate alcune *Aree Tipizzate*, individuate direttamente dal PTPR e precisamente:

- Nucleo storico con relativa fascia di rispetto in loc."Castello Barberini" così come individuata nel P.T.P.R. (Tav.B): in detta fascia di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri storici. Pertanto si pone in evidenza che all'interno delle suddette fasce di rispetto non possono essere approvate varianti che comportino nuova classificazione con trasformazione del territorio ad eccezione di quanto stabilito nel comma 5 dell'art.43 delle NTA del PTPR.
- Beni puntuali e lineari diffusi, archeologici e storici con relativa fascia di rispetto: nel Comune di Montelibretti risultano esserci n.2 beni lineari che attraversano il territorio con direzione Nord/Est - Sud/Ovest, più n.5 beni puntuali ubicati in maniera diffusa sul territorio.

Per gli ambiti ricadenti in zona sottoposta a tutela archeologica ove sono previste delle nuove classificazioni con trasformazione del territorio, l'attuazione delle stesse avverrà acquisendo il preventivo parere della Soprintendenza archeologica previo saggi e/o indagini preliminari.

### **Aspetti geomorfologici e rischi idraulici**

Il Comune di Montelibretti risulta classificato tra i Comuni sismici, ai sensi delle D.G.R. n.387/09 e n.835/09, in "zona 2B". Il Dipartimento Territorio della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali, ha rilasciato il proprio parere con provvedimento emesso in data 14/11/2011, prot. 485642 fasc.A13 - 4987, reso ai sensi ex art 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R.2349/99, esprimendo parere favorevole riguardo alla Variante generale di P.R.G. in esame, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere.

Il citato parere costituisce parte integrante della presente istruttoria, si considerano valide e si confermano, per quanto di competenza, le prescrizioni tecniche in esso contenute, che qui si intendono interamente richiamate e che riguardano limitazioni alla edificabilità delle aree non idonee per caratteristiche geomorfologiche, prescindendo dalle considerazioni urbanistiche contenute nella presente relazione e dalle classificazioni proposte in variante o confermate rispetto al vigente Piano.



Le prescrizioni di limitazione della edificabilità, pertanto, devono considerarsi prevalenti rispetto alla classificazione urbanistica e conseguentemente tutte le aree sottoposte a prescrizioni di inedificabilità dovranno essere ricondotte a zona agricola.

Per quanto attiene l'assetto idrogeologico del territorio, la pianificazione, come i successivi interventi attuativi devono essere adeguati alle norme tecniche del P.A.I.

---

### **CONSIDERATO CHE**

---

Il Piano Regolatore Generale in esame appare nel suo complesso redatto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica, ma comunque bisognevole di alcuni obbligatori specifici adeguamenti e modifiche come di seguito precisato.

#### ***CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO***

La variante al P.R.G. articola il territorio in Zone e Sottozone che consentono interventi di varia natura, come di seguito riportato a titolo indicativo:

##### ***Zone residenziali con annessi servizi***

---

##### ***Zona A Centro Storico - disciplinata dall'art.7 delle N.T.A.***

---

Comprende l'antico nucleo urbano e gli edifici di valore storico-architettonico presente nel centro antico artistico e le aree circostanti che abbiano analoghe caratteristiche. Risulta a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività produttive e di servizio.

Gli interventi ammissibili si limitano al risanamento ed al restauro dell'edilizia esistente e vengono condizionati alla redazione di Piani Attuativi o di Recupero ai sensi della L. n.457/'78 e ss.mm.ii.

Zona definita nel rispetto dell'art.2 del DM 1444/'68.

---

##### ***Zona B Completamento - disciplinata dall'art.8 delle N.T.A.***

---

Zona definita nel rispetto dell'art.2 del DM 1444/'68.

Comprende le aree già urbanizzate o in corso di urbanizzazione, edificate od in corso di edificazione, anche interessate da piani attuativi già approvati, con prevalente destinazione residenziale, ma le cui infrastrutture e servizi spesso risultano carenti.

Vista la disomogeneità delle aree ricadenti in zona B, la stessa è stata articolata in 5 sottozone di seguito riportate:

##### ***Sottozona BI - Ambiti urbani in continuità con il C.S. o sulle direttrici principali:***

Comprende aree edificate o parzialmente edificate con notevole intensità edilizia;

I principali parametri sono: S.T= 241718 mq. IFF = 1,50 mc/mq, Hmax = 9,50 m. D.C.= 0,4 HF



**Sottozona B2- Zone sature con tessuto definito e consolidato:**

Comprende abitati costituiti prevalentemente da edifici plurifamiliari organizzati a tessuto, con urbanizzazione completa e media intensità edilizia.

I principali parametri sono: S.T.=236644 mq. IFF = 2,00 mc/mq, Hmax= 7,50ml. D.C.= 5.00 ml. o in aderenza

**Sottozona B3-Trasformazione e riconfigurazione edilizia**

Tali zone sono formate da edifici di diversa tipologia tanto da configurare un ambiente urbano fortemente degradato.

I principali parametri sono: S.T.=125385 mq. IFF =1,00 mc/mq, Hmax =7,50 ml. D.C.= 5.00 ml. o in aderenza

**Sottozona B4-Trasformazione e riconfigurazione urbanistica ed edilizia**

Tali zone sono formate da edificazione non completa, di diversa tipologia tanto da configurare un ambiente urbano fortemente degradato o incompleto di urbanizzazioni.

I principali parametri sono: S.T.=108148 mq. IFF = 0,80 mc/mq, Hmax = 7,50 m. D.C.= 5.00 ml. o in aderenza.

**Sottozona B5 - Nuclei spontanei Borgo Santa Maria L.R. n.28/'80**

Comprende le aree già oggetto di piani urbanistici attuativi approvati non ultimati e/o decaduti, che richiedono interventi di riordino e di completamento.

---

**Zona C – Zone di nuova espansione - disciplinata dall'art.9 delle N.T.A.**

---

Zona definita nel rispetto dell'art.2 del DM 1444/'68.

Comprende le aree inedificate o parzialmente edificate che non abbiano raggiunto le caratteristiche delle Zone B.

Le previsioni si attuano previa redazione di strumenti urbanistici preventivi (PUA) da convenzionare ai sensi dell'art.28 della Legge n.1150/'42 e dell'art.21 della L.R. n.35/'78.

La Zona C, si suddivide in 3 sottozone:

**Sottozona C1 "Nuovi insediamenti residenziali di tipo semiestensivo"**

I principali parametri sono: SMI = 10000 mq, IT = 0,50 mc/mq, Hmax=6,70 mt, D.C.= 5.00 mt.

**Sottozona C2, "Nuovi insediamenti residenziali di tipo estensivo"**

I principali parametri sono: SMI = 10000 mq, IT = 0,75 mc/mq, Hmax=6,70m, D.C.= 5.00 mt.

**Sottozona C3, "Lottizzazioni approvate"**

Valgono le norme tecniche di attuazione del piano attuativo approvato.

---

**Zona D Industriale e artigianale - disciplinata dall'art.10 delle N.T.A.**

---

La Zona D comprende le attività di carattere produttive di carattere commerciale, artigianale e di servizio agli insediamenti industriali e per la trasformazione di prodotti agricoli.



La zona è suddivisa in **3** sottozone:

**Sottozona D1 "Zona artigianale"**

Corrisponde alle aree di tipo artigianale, dove l'attuazione potrà avvenire previa approvazione di un piano attuativo, in cui i principali parametri saranno: SMI= 10.000 mq. R.C. = 25% mq/mq. Hmax=7.50 mt, D.C.= 7.50 mt. D.Fronte.=10.00 mt.

**Sottozona D2 "Zona industriale e commerciale, mista"**

Identificano le zone di sviluppo industriale e commerciale, miste da realizzarsi secondo quanto previsto da un preventivo Piano attuativo approvato, in cui i principali parametri saranno: SMI= 10.000 mq. R.C. = 25% mq/mq. I.F0 2.00 mc/mq. Hmax=10.50 mt, D.C.= 7.50 mt. D.Fronte.=10.00 mt.

**Sottozona D3 "Zona insediamenti C.N.R."**

Identificano gli impianti destinati agli insediamenti del Consiglio Nazionale delle Ricerche dove l'attuazione potrà avvenire previa approvazione di un piano attuativo in cui i principali parametri saranno: I.F=1.20 mc/mq. Hmax= 7.50 mt, D.C.= 20.00 mt. D.Fronte.=15.00 mt. D.strade= 40.00 ml.

---

**Zona E "Agricole" disciplinata dall' art. 11 delle N.T.A.**

---

La Zona E comprende tutte le parti del territorio comunale destinate alla salvaguardia/conservazione ed allo sviluppo delle attività connesse con l'agricoltura. In queste zone possono essere rilasciate concessioni solo ai proprietari operatori ed imprenditori agricoli, affittuari e mezzadri.

La zona è suddivisa in 3 sottozone:

**Sottozona E1 "Agricola normale"**

Corrisponde ad ambiti pianeggianti e collinari finalizzati al mantenimento della vocazione rurale. La nuova edificazione potrà avvenire previa approvazione di un Piano di utilizzazione aziendale accompagnato da un SIP ed i principali parametri saranno: SMI= 30.000 mq. I.f.= 0,01 mc/mq. max 300 mq. per residenze, Hmax=6.50 mt, D.C.= 15.00 mt. D.Fronte.=10.00 mt.

**Sottozona E2 "Agricola boschiva"**

Corrisponde ad ambiti boscati e parzialmente boscati. La nuova edificazione potrà avvenire previa approvazione di un Piano di utilizzazione aziendale accompagnato da un SIP ed i principali parametri saranno: SMI= 100.000 mq. I.f.= 0,01 mc/mq. max 300 mq. per le residenze, Hmax=5.00 mt, D.C.= 25.00 mt. D.Fronte.=10.00 mt.

**Sottozona E3 "Agricola ecologica vincolata"**

Corrisponde a territori sottoposti a vincolo del PTP o PTPR. La nuova edificazione potrà avvenire previa approvazione di un Piano di utilizzazione aziendale accompagnato da un SIP ed i principali parametri saranno: SMI= 150.000 mq. I.f.= 0,01 mc/mq. max 300mq.per residenze, Hmax=5.00 mt, D.C.= 25.00 mt. D.Fronte.=20.00 mt.



### **Zona F – Macrozona - disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A.**

Comprende aree già edificate ed aree da edificare destinate a soddisfare il bisogno sociale di servizi, verde, parcheggi, attrezzature ed impianti di interesse generale. In questa macrozona ricadono anche i servizi e le zone verdi di proprietà privata non destinate all'esproprio per pubblica utilità.

La zona F è suddivisa in 11 sottozone:

#### **Sottozona F1 "Zona a parchi e giardini pubblici"**

Comprende le aree per la dotazione di standard a parchi e giardini pubblici, si attuano con intervento diretto ed i principali indici e parametri sono: IF = strettamente funzionale alle esigenze, H= 3,00 mt, D.C.= 10.00 mt. D.Fronte=15.00 mt. D.strade= 15.00 mt.

#### **Sottozona F2 "Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport"**

Comprende le aree per la dotazione di standard a destinate alla realizzazione di verde pubblico attrezzato per il gioco e il tempo libero. L'attuazione è consentita per intervento diretto con i principali indici e parametri: IF = strettamente funzionale alle esigenze, H=10,00 mt, D.C.=10.00 mt. D.Fronte=15.00 mt. D.strade=15.00 mt.

#### **Sottozona F3 "Verde privato"**

Comprende le aree libere o parzialmente edificate dotate di alberature o sistemi di pregio paesistico prive delle caratteristiche delle zone omogenee "B" e "C". L'attuazione è consentita per intervento diretto con i seguenti principali indici e parametri: IF = 0,14 mc/mq. , R.C.= 1/25 SF, H=3,00 mt, D.C.=10.00 mt., D.Fronte=15.00 mt., D.strade=15.00 mt.

#### **Sottozona F4 "Zona servizi militari"**

Comprende le aree che attualmente sono occupate da impianti militari o di proprietà del demanio militare ove non sono previste destinazioni. Qualora cessasse l'attività militare, le presenti zone saranno soggette alla normativa delle zone agricole.

#### **Sottozona F5 "Zona enti locali"**

Corrispondono alle aree di enti autonomi che attualmente sono occupate da impianti o comunque di proprietà di enti pubblici e non vengono previste altre diverse destinazioni. L'attuazione sarà consentita previa approvazione di un piano attuativo con i seguenti principali indici e parametri: IF = 0,80 mc/mq., H=7,50 mt, D.C.=10.00 mt., D.Fronte=15.00 mt., D.strade=20.00 mt.

#### **Sottozona F6 "Servizi pubblici e spazi riservati alle attività collettive e ai parcheggi"**

Tali aree sono destinate ad attrezzature di servizi pubblici, impianti per servizi pubblici o gestiti da enti pubblici, servizi collettivi e parcheggi pubblici. L'attuazione sarà consentita per intervento diretto con i seguenti principali indici e parametri: IF = 2,00 mc/mq., H=9,50 mt, D.C.=5.00 mt., D.Fronte=10.00 mt., D.strade=5.00 mt. Nell'interesse della comunità potranno essere consentite deroghe ai suddetti indici.

#### **Sottozona F7 "Servizi privati assistenziali, sanitari, sportivi e ricreativi"**

Tali aree sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale e comprensoriale. L'attuazione sarà consentita per intervento diretto con i seguenti principali indici e parametri: IF = 1,50 mc/mq., H=9,50 mt, D.C.=5.00 mt., D.Fronte=10.00 mt., D.strade=10.00 mt.



**Sottozona F8 "Zona a servizi privati scolastici, commerciali, culturali, turistico ricettivi, religiosi e amministrativi"**

Tali aree sono destinate ad attrezzature di servizi privati a livello locale e comprensoriale. L'attuazione sarà consentita per intervento diretto con i seguenti principali indici e parametri: IF = 1,50 mc/mq. min. 70% servizi max 30% per residenziale, H=9,50 mt, D.C.=5.00 mt., D.Fronte=10.00 mt., D.strade=5.00 mt.

**Sottozona F9 "Zona per impianti tecnologici"**

Tali aree sono destinate ad attrezzature di servizi tecnologici livello locale gestiti da enti pubblici. L'attuazione sarà consentita per intervento diretto.

**Sottozona F10 "Zona insediamenti mercati pubblici"**

Tali aree sono destinate all'insediamento di mercati pubblici. L'attuazione sarà consentita previa approvazione di un piano attuativo con i seguenti principali indici e parametri: IF = 1,00 mc/mq., H=7,50 mt, D.C.=20.00 mt., D.Fronte=15.00 mt., D.strade=40.00 mt.

**Sottozona F11 "Zona di previsione progetti ASI e Scambio Intermodale FF.SS."**

Tali aree sono destinate alle previsioni dei progetti ASI e per l'insediamento dello Scambio Intermodale FF.SS. L'attuazione sarà consentita previa approvazione di un piano attuativo con i seguenti principali indici e parametri: IF = come da previsione "progetti ASI" e "Scambio Internodale", H=10,50 mt, D.C.=20.00 mt., D.Fronte=15.00 mt., D.strade=30.00 mt.

**Questo Comitato Regionale per il Territorio, anche in considerazione di quanto espresso nella relazione istruttoria, ritiene opportuno inserire le seguenti modifiche e integrazioni alla Variante Generale al PRG adottata:**

---

**MODIFICHE O LIMITAZIONI ALLA ZONIZZAZIONE**

---

Il Territorio è stato suddiviso secondo la classificazione precedentemente descritta raggruppando aree con analoghe vocazioni territoriali e socio economiche secondo i principi di formazione della variante in esame.

Si condividono in generale le scelte zonizzative che, nella quasi totalità, riguardano l'originario tessuto urbano e che confermano, in tal senso, le indicazioni del vigente P.R.G.

In relazione alla natura geomorfologica dei luoghi, si confermano le prescrizioni del parere regionale reso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01, ex art.13 legge n.64/74

Si concorda anche con quanto prescritto nel parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici e nello specifico con l'integrazione dell'art.13 delle N.T.A. così come riportato nello stesso parere.

Non risulta, dal sito Natura 2000 alcuna zona S.I.C. o Z.P.S. nel territorio di Montelibretti.

Si fa presente inoltre che per l'area cimiteriale così come per gli impianti di depurazione esistenti deve essere prevista, la fascia di rispetto in sovrapposizione all'attuale zonizzazione non inferiore ai



limiti di legge. All'interno di tale zona di rispetto, potranno essere consentiti esclusivamente interventi in conformità alla legislazione vigente con le possibili eventuali deroghe.

Appare opportuno evidenziare come nella Sottozona F3 – Verde privato – le N.T.A. prevedano un indice edilizio pari a mc/mq 0,14 con la particolare prescrizione della "(...) conservazione dei parchi o giardini." Che evidenzia un palese contrasto con la possibilità edificatoria. A tal proposito si ritiene che in tale particolare Sottozona, generalmente usata per il mantenimento di spazi verdi privati a servizi di unità edilizie di pregio, non possa essere consentita la possibilità di nuove costruzioni ancorchè con un basso indice di fabbricabilità. A tal proposito l'Amministrazione si dovrà esprimere in maniera compiuta in sede di controdeduzione anche tramite la rielaborazione della relativa normativa anche alla luce delle modifiche di cui si dirà oltre.

Si rileva che l'ampia Sottozona F5 – Zona enti locali - sembra configurarsi non già come Zona a servizi di cui al art.12 delle N.T.A. che giova integralmente riportare *"La zona comprende aree già edificate ed aree da edificare destinate a soddisfare il fabbisogno sociale di servizi verde e parcheggi e alle attrezzature ed impianti di interesse generale ai sensi del D.M. 02.04.1968 n°1444."*, ma come una zona di espansione edilizia. Infatti la prescrizione, seppur singolare, del *"Piano particolareggiato di lottizzazione planovolumetrico convenzionato privato o ad iniziativa pubblica"* si ritiene sia più consono ad un'espansione residenziale. Appare altresì impropria la dizione delle destinazioni d'uso che fanno riferimento ad un generico *"(...) uso compatibile con le finalità dell'ente proprietario."* Si ritiene, pertanto, che l'Amministrazione si dovrà esprimere in maniera compiuta in sede di controdeduzione anche alla luce delle modifiche di cui si dirà oltre.

Corre l'obbligo, altresì, segnalare che nella Tav.8/c si rilevano tre aree e nella Tav.8/g un'area con una doppia destinazione: E3 e, presumibilmente, stante un fattore di scala differente tra legenda e rappresentazione planimetrica, F7. Si rileva un'ulteriore anomalia (se tali aree dovessero essere intese come F7) riguardo la destinazione urbanistica che si riferisce non già all'area dove insistono i manufatti, ma all'esatta area di sedime degli stessi. In tale fattispecie l'Amministrazione Comunale dovrà, anche in questo caso in fase di controdeduzione, chiarire l'effettiva estensione e destinazione delle aree.

Si rileva che l'ampia Sottozona F8 riportata nella Tav.8/e sia del tutto avulsa dal contesto urbanizzato e, pertanto, da stralciare dalla proposta di variante. Anche in questo caso, pertanto, l'Amministrazione Comunale si dovrà esprimere in sede di controdeduzione.

Nelle Zone F11 rientranti nel perimetro dei Piani ASI si ritengono prevalenti le normative di detti Piani. Pertanto, le norme contenute nell'art.12 delle N.T.A. sono applicabili al di fuori di detti Piani.

### **MODIFICHE ALLE N.T.A.**

Per adeguare le N.T.A. alle modifiche zonizzative ed al fine di coordinare il testo normativo agli accoglimenti delle osservazioni meritevoli ed accettate con deliberazione del consiglio comunale, nel limite delle prerogative previste nell'art.10 della Legge n.1150/42 e nell'art.15 delle L.R. n.43/77 (modifiche d'ufficio), nonché ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi nell'ambito del territorio comunale, si ritiene opportuno apportare le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione che seguono:



#### **Art.4 “Norme di carattere generale”**

Al punto 2) le parole “(...) per piccole industrie (...)” e “(...) e qualsiasi forma di inquinamento (...)” dovranno essere eliminate; al punto 10) dopo le parole “il permesso a costruire” va inserito “se per ragioni storiche non fosse rinvenibile o esistente il titolo abilitativo”; al punto 12) dopo le parole “da realizzare” va inserito “per cause diverse dal punto precedente”; il punto 14) va sostituito con “Per i cambi di destinazioni d’uso si applica il D.P.R. 380/01”.

#### **Art.5 “Attuazione del Piano Regolatore Generale”**

Al terzo comma il periodo da “(...) il predetto ambito” fino alla fine va sostituito con “il predetto ambito riguardo alle infrastrutture e alla localizzazione degli standard che deve contenere ogni singolo piano attuativo in maniera da renderlo autonomo e funzionale e, al contempo, garantisca un disegno omogeneo.”

#### **Art.6 “Comprensori, densità e distribuzione delle aree”**

Al punto 4), riguardo la larghezza dei marciapiedi la misura ml. 1,60 deve essere sostituita con ml. 1,50; nella descrizione dell’indice territoriale (IT) le parole “(...) dell’intero comparto o comprensorio.” vanno sostituite con “territoriale”; nella descrizione dell’indice fondiario (IF) le parole “(...) netta dei lotti.” vanno sostituite con “fondiaria.”; nella descrizione dei distacchi dalla strada (Ds) le parole “(...) sono ammessi gli allineamenti nella zona omogenee A e B.” vanno sostituite con “sono ammessi gli allineamenti nelle Zone B nei casi di disponibilità di cubatura e nella Zona A nei casi previsti dal piano preventivo.”

#### **Art.7 “Zona A – Centro Storico, conservazione e risanamento”**

Il secondo, terzo e quinto comma sono da abblare; alla voce interventi consentiti le parole “(...) estesi a tutto l’ambito (...)” vanno sostituite con “il P.d.R. può riferirsi anche”; alla fine del periodo della voce “Tetti” inserita nel paragrafo “decoro del centro storico” va inserita la seguente dizione “è vietata l’apertura di nuove finestre o lucernari.”

#### **Art.8 “Zona B”**

In riferimento alla Sottozona B1, B2 e B3 alla voce prescrizioni particolari il periodo “recinzioni in muratura a faccia vista di  $h > 1$  m con ringhiera in legno o in metallo verniciato, secondo fogge e modelli della tradizione locale” sono sostituite con “recinzioni in muratura a faccia vista di  $h$  massima 1 m con ringhiera soprastante in legno o in metallo verniciato, secondo fogge e modelli della tradizione locale”; nelle Sottozone B2, B3 e B4 alla voce “Dest. Uso consentito” dopo le parole “In caso di ristrutturazione” vanno aggiunte “dell’intero edificio”; nella Sottozona B3 alla voce “Interventi consentiti” dopo le parole “(...) costituiti da solo piano terra” va aggiunto “nel limite dell’l.f.”; nella Sottozona B3 al secondo capoverso, terzo punto, della voce “Prescrizioni particolari” vanno ablate le parole “(...) e quelli che saranno stabiliti dal Comune.”; nella Sottozona B4 alla voce “l f” le parole “minimo 1/3” vanno sostituito con “1/5” e il parametro “2/3” va sostituito con “4/5”; l’intera elencazione dei parametri relativi alla Sottozona B5 va sostituita con la seguente dizione “Per tale Sottozona B5 si fa riferimento al Piano attuativo approvato con D.G.R. n°8227 del 01/10/1991”.

#### **Art.9 “Macrozone C – Nuovi insediamenti residenziali”**

In riferimento alle Sottozone C1 e C2 alla voce “Interventi consentiti” i tre punti “Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico” vanno sostituiti con “interventi di cui all’art.3, c.1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R.380/01”; l’intera elencazione dei parametri relativi alla Sottozona C3 va sostituita con la seguente dizione “Per tale Sottozona C3 si fa riferimento a ciascun Piano attuativo vigente.”



#### **Art. 10 “Zone per attività produttive”**

Al secondo capoverso va abblata la parola “*industriali*”, al settimo capoverso dopo le parole “(...) *localizzate al piano superiore*” va inserito “*all’interno della volumetria ammissibile*”; In riferimento alle Sottozone D1, D2 e D3 alla voce “Interventi consentiti” i tre punti “*Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico*” vanno sostituiti con “*interventi di cui all’art.3, c.1, lett. a), b), c), d) ed e) del D.P.R.380/01*”; relativamente alla Sottozona D1 alla voce “Intervento preventivo” vanno ablate le parole da “*o piano quadro...*” fino alla fine del periodo; alla voce Tipologie standard dopo il primo periodo va inserito “*e della lr33/99.*”; di seguito all’ultimo periodo della voce “Prescrizioni particolari” va aggiunto “*Tali alloggi devono essere computati all’interno della volumetria ammessa.*”; relativamente alla Sottozona D2 alla voce Intervento preventivo vanno ablate le parole da “*con eventuale individuazione...*” fino alla fine della voce; con riferimento alle Sottozone D2 e D3, relativamente alla voce “Parametri edilizi” di seguito al primo periodo va aggiunto “*Tali alloggi devono essere computati all’interno della volumetria ammessa.*”

#### **Art. 11 “Zone E - Agricole**

Si ritiene che l’individuazione delle Sottozone agricole e la relativa disciplina contenuta nell’art.11 delle N.T.A. si debba ritenere “sospesa” in attesa che, sulla base di appositi criteri ed indirizzi dettati dalla G.R.L., in attuazione dell’art.65bis della L.R.38/99 e ss.mm.ii. per la definizione delle diverse aree produttive conformemente alla deliberazione n°2503 del 12/12/2000 (B.U.R.L. n°7 del 10/03/2001), il Comune adempia ai sensi dell’art.52 della citata Legge regionale.

In carenza della suddetta ricognizione delle Zone agricole vengono applicate le misure di salvaguardia e quindi la disciplina prevista dal Titolo IV della citata L.R.38/99.

#### **Art. 12 “Macrozona F”**

In riferimento alle Sottozone F1, F2 e F5 alla voce “Interventi consentiti” i tre punti “*Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico*” vanno sostituiti con “*interventi di cui all’art.3, c.1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R.380/01*”; relativamente alla Sottozona F3 “verde privato” si ritiene che la natura stessa della dizione verde privato debba riferirsi ad aree di pregio naturalistico e/o di pertinenza di dimore storiche o di pregio. A tal proposito, pertanto, si propone di consentire solamente la possibilità di intervenire sull’edificato esistente con “*interventi di cui all’art.3, c.1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R.380/01*” e di limitare la nuova edificazione a eventuali manufatti strettamente legati alla conservazione del verde con i medesimi parametri della Sottozona F1; relativamente alla Sottozona F4 “Zona servizi militari” quanto riportato nel testo delle N.T.A. va sostituito con “*In tale Sottozona F4 si applica il titolo VII del D.Lgs.66/2010.*”; relativamente alla Sottozona F5 alla voce Parametri edilizi va abblato il seguente periodo “(...) è ammesso il cambio di destinazione d’uso compatibile con le finalità dell’ente proprietario. Potranno essere realizzate anche costruzioni per la gestione ed utilizzazione delle necessità e finalità dell’ente che dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.”; alla voce Destinazione Uso consentito va aggiunto “*con esclusione delle residenze.*”; relativamente alla Sottozona F6 Servizi pubblici e spazi riservati alle attività collettive e ai parcheggi, alla voce Parametri edilizi va abblato il seguente periodo “(...) è ammesso il cambio di destinazione d’uso compatibile con le finalità dell’ente proprietario. Potranno essere realizzate anche costruzioni per la gestione ed utilizzazione delle necessità e finalità dell’ente che dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.”; nella stessa voce, all’ultimo rigo, le parole “*I piani attuativi*” sono sostituite con “*Gli interventi*”; la dizione “*Nell’interesse della Comunità sono consentite deroghe*” riportata nei parametri If, H, Dc, Df e Ds è da abblare; relativamente alla Sottozona F7 Servizi privati assistenziali, sanitari, sportivi e ricreativi alla voce Dest. Uso consentito va abblata la dizione “*con massimo 1/5 commerciale*” riportato alle lettere a), b) e c); relativamente alla Sottozona F8 Zona a servizi privati



scolastici, commerciali, culturali, turistico ricettivi, religiosi e amministrativi alla voce If deve essere ablatato da “(...) così ripartito” alla fine del periodo; alla voce Standards vanno ablate le parole “(...) per le eventuali attività commerciali (...)”, relativamente alla Sottozona F10 Zona insediamenti mercati pubblici, alla voce Intervento preventivo va ablatata la seguente dizione “(...) di lottizzazione planovolumetrico d’esecuzione convenzionato privato (...)”; alla voce Parametri edilizi deve essere ablatato da “sono ammesse utilizzazioni...” fino alla fine del periodo; relativamente alla Sottozona F11 alla voce Intervento preventivo il testo va sostituito con “Piano ASI”.

**Art. 13 “Zone ad uso pubblico e vincoli”**

Al punto “aree destinate alla viabilità” inserire alla prima riga il seguente testo “In sede di progettazione di nuove strade dovrà essere posto particolare riguardo al rispetto della L.R.13/90.”; al punto “Vincoli” inserire “salvo deroghe” al primo capoverso dopo le parole “(...) alle limitazioni”.

**OSSERVAZIONI**

Ai sensi dell’art. 9 della Legge n.1150/1942, avverso alla Variante Generale al P.R.G. sono state presentate Centocinquanta (150) osservazioni di cui n.86 nei termini e n.64 fuori termine controdedotte con la Deliberazione Consiliare n.25 del 18/07/2007, più n.8 osservazioni tardive presentate direttamente in regione di seguito riportate:

NUM.	NOMINATIVO	PROT.	DATA	NOTE
1	Ass. Culturale "La Tenuta"	38159	29/02/2008	Già presentata in comune oss.35
2	Iacoboni Mauro ed altri	68511	17/04/2008	Già presentata in comune oss.128
3	Cappelli Giampiero	80993	09/05/2008	
4	Comune di Montelibretti	528025	04/12/2012	Invio n.2 osservazioni tardive arrivate in comune
5	Comune di Montelibretti	59482	13/02/2013	Invio n.2 osservazioni tardive arrivate in comune
6	Comune di Montelibretti	82994	01/03/2013	Invio oss. formulata A.T. Comunale
7	Comune di Montelibretti	179857	13/05/2013	Invio n.1 osservazione tardiva arrivata in comune
8	Petricca Giancarlo	501752	11/09/2014	

Esaminate le osservazioni si ritiene di esprimere le seguenti valutazioni di carattere generale:

- per quanto attiene le osservazioni di cui alla D.C.C. n.5 del 30/01/2006, si concorda con le controdeduzioni del Comune per le motivazioni espresse nella citata relazione allegata alla suddetta delibera, a meno degli accoglimenti eventualmente in contrasto con le riclassificazioni urbanistiche proposte d’ufficio;
- per quanto attiene le osservazioni pervenute fuori termine si ritiene che le n°1 e n°2 non danno luogo a provvedere in quanto già controdedotte con la D.C.C. 25/2007; che la n°3 sia da



respingere così come la n°5 (relativamente alla seconda delle due – Giuseppe Alesi) e la n°7 in quanto trattasi di inserimento da zona agricola a varie zone diverse; che sia da respingere la n°5 (relativamente alla prima delle due – Petricca Fabio Antonio e altri) in quanto contraria ai criteri informativi del Piano; che sia da respingere la n°6 in quanto avulsa dal contesto di pianificazione generale; che sia da accogliere la n°4 (relativamente alla prima delle due – Mancini Fausta) così come la n°8 in quanto trattasi di mantenimento della zona agricola; che sia da rimettere alle decisioni dell'Amministrazione Comunale la n°4 (relativamente alla seconda delle due - Rosati Anna Rita) in quanto sembrerebbe trattarsi di una errata perimetrazione.

Considerato, inoltre, che:

con D.C.C. n.38 del 28/11/2014 il Comune ha preso atto di un'osservazione presentata da Lulli Costantino e Lulli Marco in data 31/07/2014.

Su tale Osservazione i progettisti del Piano hanno espresso le proprie valutazioni ritenendo l'osservazione parzialmente accoglibile relativamente alla riclassificazione a Zona agricola delle particelle proposte come Zona C1. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n.38 del 28/11/2014, ha preso atto sia dell'osservazione che del parere dei progettisti ed ha disposto la trasmissione della documentazione alla Regione Lazio; con nota n.11312 del 23/12/2014, assunta al protocollo regionale con il n.11464 del 12/01/2015, il Comune ha pertanto provveduto a trasmettere tale documentazione.

In merito alla Osservazione di cui alla D.C.C. n.38/2014, si ritengono condivisibili le determinazioni assunte dai progettisti del Piano.

Si precisa che, al fine di ripercorrere il processo di ottimizzazione delle previsioni, stante il maggiore approfondimento e adeguamento derivante dalla trattazione delle osservazioni l'Amministrazione Comunale si dovrà esprimere in modo completo ed esaustivo in sede di controdeduzione al voto.

Considerato, infine, che:

a seguito delle richieste pervenute dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta n.219 del 05/03/2015, con la citata nota n.5562/2015, protocollo regionale n.367187/2015, il Comune di Montelibretti ha trasmesso la documentazione integrativa denominata "Relazione integrativa al P.R.G." e "Sintesi delle osservazioni al P.R.G."

Nel merito, pertanto, si evidenzia che negli anni 2001/2014 sono stati rilasciati n°236 permessi di costruire per complessivi mc 140.155,17 (corrispondenti a 1.402 abitanti) e adottati in Consiglio Comunale n°6 P.d.L. con una capacità insediativa di n°580 abitanti (corrispondenti a mc 580.000).

Relativamente al conteggio degli standard risulta, a fronte di una popolazione residente nel 2014 di 5.317 ab. una dotazione di mq 197.500 di standard corrispondenti a 35,48 mq/ab.<sup>2</sup>

La Variante Generale prevede una dotazione di standard pari a mq 250.535 corrispondente, a fronte di una capacità insediativa di 6.333 abitanti – con esclusione delle Zone C -, a 35,56 mq/ab.

<sup>2</sup> Cfr. "Relazione programmatica" di cui alla D.C.C. di adozione



Da quanto sopra riportato, pertanto, i dati descritti nella relazione istruttoria del 27/10/2014, trasmessa al C.R.p.T. con nota n°592148, desunti dalla citata “Relazione programmatica”, si intendono aggiornati, a seguito degli approfondimenti richiesti ed in coerenza con quanto dichiarato dal Comune per mezzo della citata “Relazione integrativa al P.R.G.” con quelli sopra evidenziati.

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

#### **PARERE**

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Montelibretti (RM), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.22 dell'11/04/2006

#### **SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE**

con le modifiche sopra riportate, sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, da introdursi d'ufficio ai sensi **dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n.765.**

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

**Il Vicepresidente del C.R.p.T.**  
*f.to (Maria Luisa SALVATORI)*



Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità  
Comitato Regionale per il Territorio

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n.244/2 del 27 ottobre 2016**

**ALLEGATO B**

Istruttore  
Arch. Marco Rocchi

**OGGETTO: Comune di MONTELIBRETTI (RM)**  
Variante Generale al P.R.G. – D.C.C. n.22 del 11/04/2006  
Controdeduzioni al Voto n.225/2 del 22/10/2015 – D.C.C. n.7 del 16/03/2016  
L. n.1150/42

**IL COMITATO**

Vista la nota n.5148 del 13/05/2016, assunta al protocollo regionale con n.261356 in data 18/05/2016, con la quale il Comune di Montelibretti (RM) ha trasmesso alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, la Deliberazione del Consiglio Comunale n°07 del 16/03/2016 in merito alle Controdeduzioni al voto n°225/2 espresso dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta del 22/10/2015.

Vista la nota prot. n.310512 del 27/06/2016 con la quale l'uff. di Staff della Direzione regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità ha trasmesso all'Area *Urbanistica e Copianificazione comunale (provv. Roma, RI e VT)* la documentazione descritta per il seguito di competenza.

Vista la nota acquisita agli atti con prot. n.403920 del 01/08/2016 con la quale l'Area *Urbanistica e Copianificazione comunale (provv. Roma, RI e VT)*, della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio la relazione tecnica istruttoria, unitamente agli atti, in merito alle controdeduzioni al Voto 225/2 del 22/10/2015 espresso in merito alla Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Montelibretti (RM), per il prosieguo dell'iter di approvazione ai sensi della L. n.1150/42.

Esaminati gli atti.  
Sentito il Relatore.

**PREMESSO CHE**

Con nota n°310512 del 27/06/2016 l'Ufficio di staff del Direttore Territorio, Urbanistica e Mobilità ha trasmesso le controdeduzioni al Voto del C.R.p.T. n°225/2 del 22/10/2015 formulate dal Comune di Montelibretti con D.C.C. n°7 del 16/03/2016 in merito all'esame della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°22 del 11/04/2006.

Nella Deliberazione 7/2016, il comune di Montelibretti ha inteso condividere la decisioni assunte in sede istruttoria e confermate dal C.R.p.T. con l'unica eccezione relativa alla Sottozona F8 – “Zona a servizi privati scolastici, commerciali, culturali, turistico ricettivi, religiosi e amministrativi” con particolare riguardo all'indice di fabbricabilità fondiario. La formulazione modificata dagli uffici regionali, nel ritenere congruo l'i.f.f. pari a 1,50mc/mq, ha eliminato la ripartizione tra le destinazioni a servizi (già elencati nel titolo della Sottozona) e quella residenziale/pertinenziale proposta dal Comune con percentuali rispettivamente del 70% e del 30%. La riformulazione comunale effettuata in sede di controdeduzioni al Voto, reintroduce la possibilità di realizzare le residenze seppur limitate al titolare del medesimo servizio.



Tale riformulazione è la seguente: *“If mc/mq 1,50 riferito alla superficie del lotto. Sono ammesse utilizzazioni residenziali di superficie lorda non superiori a mq. 100 da destinare al titolare del servizio medesimo, al personale addetto alla sorveglianza e/o alla manutenzione degli impianti, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella dell'intero volume del corpo di fabbrica ammesso per il lotto interessato. L'utilizzazione residenziale, corrispondente ad un alloggio per ogni impianto, deve essere localizzata in modo da restare direttamente connessa agli spazi riservati alle rispettive attività e deve essere computata all'interno della volumetria ammissibile.”*

### CONSIDERATO CHE

Nella relazione istruttoria, condivisa dal C.R.p.T., l'ablazione della possibilità di riservare parte della cubatura assentibile sul lotto a destinazione residenziale (30%) è stata dettata dalla incoerenza delle destinazioni propriamente non residenziali indicate dalla normativa tecnica con la possibilità di introdurre una funzione avulsa dal contesto, si ritiene che la proposta avanzata dal Comune di reintrodurre tale destinazione possa essere accolta ma con dei correttivi. Nello specifico, si ritiene che la possibilità di introdurre i c.d. alloggi per la guardiania siano coerenti con le funzioni di servizi privati scolastici, mentre per le altre funzioni quali i servizi turistico ricettivi e religiosi questi sono già impliciti nelle funzioni stesse; contrariamente, le funzioni commerciali, culturali e amministrative non necessitano di alloggi propri per la guardiania.

Da quanto sopra, pertanto, **questo Comitato Regionale per il Territorio, anche in considerazione di quanto già espresso nella relazione istruttoria**, ritiene che la proposta di ulteriore modifica avanzata dal Comune possa essere accolta nel principio ispiratore ma **sostituita** con la seguente dizione: *“If mc/mq 1,50 riferito alla superficie del lotto. Sono ammesse utilizzazioni residenziali nella misura massima di mq 80 da riservare alle attività di guardiania per i soli edifici scolastici. Tale superficie deve essere inclusa nella volumetria del fabbricato da realizzare.”*

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

### PARERE

che la proposta avanzata dal Comune di Montelibretti con la D.C.C. n.7 del 16/03/2016 di controdeduzioni al voto n.225/2 del 22/10/2015 relativo alla Variante Generale al P.R.G., adottata con D.C.C. n.22 del 11/04/2006,

### SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

così come modificata per effetto del parziale accoglimento delle controdeduzioni comunali di cui alla D.C.C. n°7 del 16/03/2016 e riportata nel presente voto.

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

**Il Presidente f.f. del C.R.p.T.**  
f.to (Demetrio CARINI)