AREA III
Urbanistica, Edilizia pubblica, Patrimonio

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
art. 30 comma 3 DPR380/01

CDU n. 23/2025

Al Geom. Fabrizio Fantozzi
Pec: fabrizio.fantozzi@geopec.it

LA RESPONSABILE DELL'AREA III

Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica pervenuta con nota prot.0017094 del 18.07.2024 da parte del Geom. Fabrizio Fantozzi su incarico del Tribunale di Velletri ;
Vista la DGRL n.492 dell'11/09/2018, (pubblicata sul BURL n. 77 del 20/09/2018) avente ad oggetto: "Comune di Castel Gandolfo (RM), Variante Generale al Piano Regolatore Generale, deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07/04/2004. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni";
Viste le Leggi Regionali n. 24 e n. 25 del 6/07/1998, con le quali è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico della zona "Castelli Romani - Ambito Territoriale n°9" comprendente il Comune di Castel Gandolfo, ai sensi e per gli effetti del disposto della legge 8/08/1985 n°431;
Visto il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 pubblicato sul BURL N. 56 del 10/06/2021 - Supplemento n. 2;
Dato atto che il territorio del Comune di Castel Gandolfo, ai sensi del D.M. 18 Ottobre 1954 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale anno 1954, è sottoposto alla normativa del Decreto Legislativo n.42 del 22.01.2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio (ex Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999, n.490 ed ex legge n. 1497 del 29 giugno 1939), mediante il quale la trasformazione territoriale è subordinata al preventivo N.O. della Amministrazione di competenza (*vincolo paesaggistico e ambientale*);
Vista la documentazione riguardante le aree gravate da uso civico (art. 6 e 7 L.R. 59/95 s.m.i.) approvata dal Consiglio Comunale in data 28.11.2006 con atto n. 34, dalla quale risulta che sul territorio comunale non insistono terreni privati gravati da USI CIVICI;
Visto l'art. 107 del D.L. 18/8/2000, n°267 – "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
Dato atto che il Comune di Castel Gandolfo non ha ancora espletato gli adempimenti di cui all'art. 52 della Legge Regionale 22/12/1999 n. 38 in materia di unità aziendale ottimale ed unità aziendale minima;

A T T E S T A

Che il terreno sito in questo comune distinto in catasto al **foglio n. 04 particelle n. 62-66-134 e 136** è ubicato in : **"Zona E -Sottozona E3 -** soggetto alla normativa degli artt. 43 e 46 delle NTA del Piano Regolatore, che di seguito si riportano:

Art. 43 - Zona E - Zone a prevalente conformazione naturale del territorio

La disciplina del presente articolo generale e delle sottozone E1, E2, E3, E4, E5, deve ritenersi integrato dal testo della normativa regionale in materia di edificazione in zona agricola, introdotto dalla LR 22/12/1999 n.38 e sostituito dai dettami del Titolo IV Capo II della stessa LR laddove si dovessero riscontrare carenze o contrasti.

La zona E identifica le parti del territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle utilizzate prevalentemente ad uso agricolo. La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e delle diverse attitudini alla coltivazione.

Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 490/99, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.R.G.. Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di:

a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;

b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco;

c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti;

d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti.

Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione:

a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione;

b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali. Nelle zone E, quando non diversamente prescritto, sono consentite le seguenti utilizzazioni:

a) agricola;

b) mobilità, limitata a:

- mobilità ciclabile, carrabile, parcheggi;
- commercio al dettaglio di carburanti, ivi comprese le complementari attività di assistenza automobilistica.

Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità a quanto disposto dalla L. R. n° 38 del 22/12/99.Le trasformazioni definite ai sensi del presente articolo sono subordinate alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale, corredato da una idonea convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l'assunzione dell'obbligo di non mutare l'uso delle superfici realizzate ai sensi del presente articolo per utilizzazioni diverse da quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento funzionali alle esigenze di conduzione delle aziende agricole è subordinato, ai sensi dell'articolo 55 della L.R. n° 38 del 22/12/99, alla istituzione di un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio da realizzare, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 46 - Sottozona E3 - Aree di sponda del lago

La sottozona E3 individua le aree di sponda del lago con caratteri più o meno naturali e a diversificata utilizzazione. Essa è costituita da molteplici livelli di attrezzature:

ristoranti, bar, attività commerciali e produttive. Dette attrezzature di diverso livello e dimensione, nella loro attuale conformazione e consistenza, così come definita da atti autorizzativi e/o da procedure di condono in iter, o assentibili in virtù di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/85,

724/94 o del D.P.R. 380/01 e loro successive modifiche ed integrazioni o ai sensi di altre norme regionali o nazionali, possono essere mantenute e pertanto restano compatibili le seguenti utilizzazioni degli edifici esistenti:

- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 400 metri quadrati;
- artigianato di servizio;
- attività commerciali al dettaglio, purché la superficie di vendita non superi i 400 metri quadrati;
- attività ricettive;
- attività di ristorazione;
- attività direzionali. Limitate a uffici e studi professionali;
- residenziale;
- attività pubbliche e di interesse collettivo.

Per gli effetti di cui al precedente comma, negli edifici esistenti nella sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 sub 1), 2), 3) e 4) delle presenti norme. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi "una tantum" delle volumetrie esistenti non superiori al 5%, per adeguamenti igienico sanitari e del 25% per le attività produttive e turistico –ricettive previa presentazione di specifici piani di sviluppo aziendale – produttivo così come stabiliti ai sensi della L.15.02.1997 n. 59 (D.P.R. 447/98). Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni progettuali di cui al precedente art. 29.

Le aree libere interne alle sottozone E3 sono destinate all'uso agricolo. Per esse valgono le disposizioni e le limitazioni delle relative zone di tutela cosi come disciplinate dal P.T.P. ambito territoriale n. 9, e ove più restrittive le norme di cui all'art. 55 della L.R. n° 38/99.

Le località interessate ricadono in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/39 e s.m.i., , a cui il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.) approvato Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 e 10/06/2021 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 56 - Supplemento n. 2 assegna la seguente disciplina di tutela:

Tavola A:

- "Paesaggio naturale " in verde nello stralcio - soggetto alla normativa di cui all' art. 22 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- Paesaggio agrario di continuità" in giallo pallido nello stralcio – soggetto alla normativa di cui all' art. 27 delle N.T.A. del P.T.P.R.;

Tavola B:

- "Zona della Conca del Lago di Albano" sottoposta alla normativa di cui all'art. 8-35-38 e 42 delle N.T.A. del P.T.P.R.;

SI CERTIFICA ALTRESI

Tutta l'area è interessata dai seguenti Vincoli:

- Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.,
- Vincolo Archeologico;
- Vincolo Idrogeologico;
- Vincolo Parco dei Castelli Romani;

* Ai sensi e per gli effetti del D.M. 01/04/1983**,** l'intero territorio Comunale è stato dichiarato sismico, con grado di sismicità 2B, come definito nell'Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019.

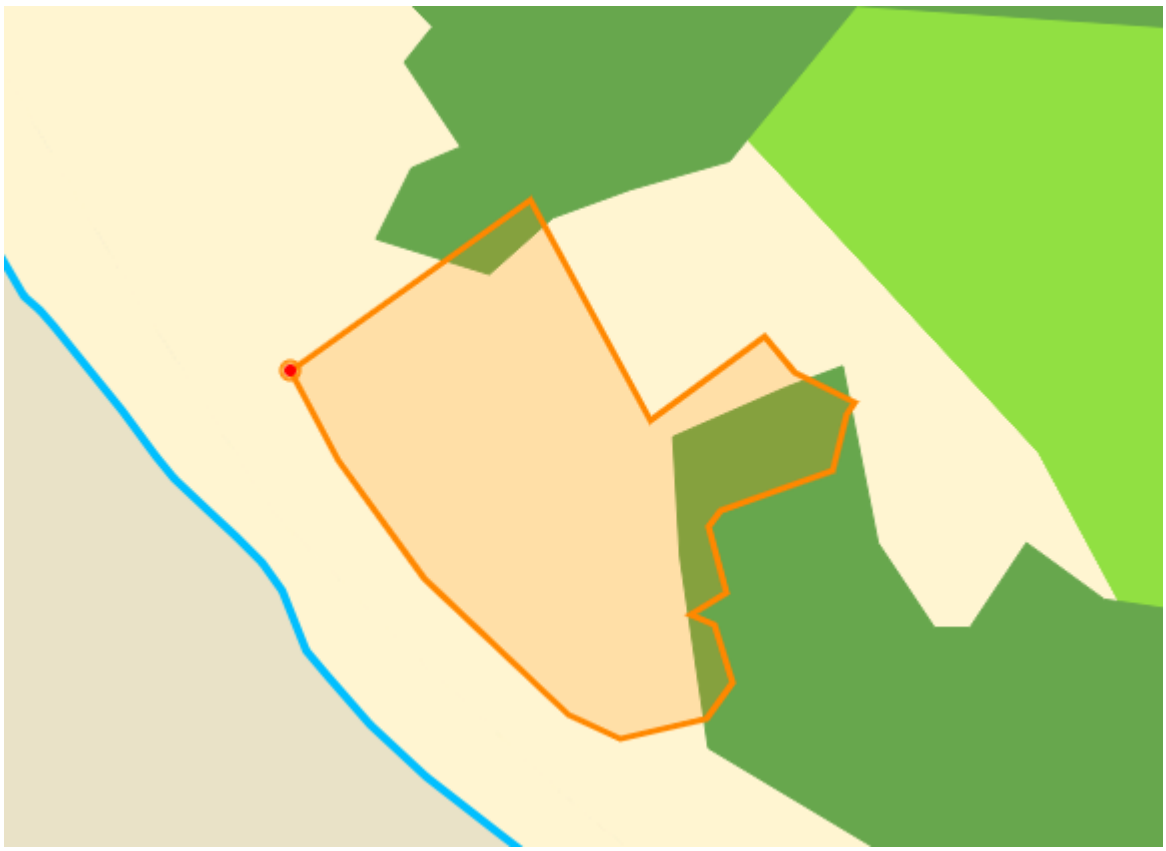
STRALCIO CATASTALE F 4 p.lle nn. 62-66-134-136



Stralcio PRG Zona E – Sottozona E3



STRALCIO DELLA TAVOLA A DEL PTPR
Paesaggio agrario di continuità giallo pallido
Paesaggio naturale verde



Obbligo di bollo assolto con annullamento della marca n. 01241267161846

Il presente certificato, rilasciato per gli usi consentiti dalla legge e ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. N°380/01 (ex Art. 18 della Legge n° 47 del 28 febbraio 1985), conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici di cui alle sopra citate Leggi Regionali.

Castel Gandolfo, 24.07.2025

La Responsabile dell'Area III
Arch. Silvia Giannuzzi

SILVIA
GIANNUZZI
24.07.2025
10:18:12
GMT+01:00

*