

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 10 marzo 2000

S. pubblica norma postale 176 314-20 (reg. 1000)

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) a Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) a Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento o punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 dicembre 1999, n. 5842.

Comune di Riano (Roma. Piano regolatore generale, variante di salvaguardia. Variante speciale n. 13 nuclei abusivi e piano di zona (delibera commissario prefettizio 28 gennaio 1993, n. 4, delibere commissario ad acta 28 febbraio 1996, n. 12 e 13) ... Pag. 3

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14 DICEMBRE 88

=====

ADDI' 14 DIC 1988 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Fasquale	"			


ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
..... OMISSIS

COSENTINO ❖ DONATO

ASSENTI: _____

DELIBERAZIONE N° 5362

OGGETTO: Comune di Riano (RM). Piano regolatore generale - Variante di salvaguardia - Variante speciale n.13 nuclei abusivi e Piano di Zona (delibera Commissario Prefettizio 28.1.1993, n.4 - delibere Commissario ad acta 28.2.1996, n.12 e 13).



LA GIUNTA REGIONALE

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

VISTA la legge 18 aprile 1962, n.167;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n.8;

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

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

VISTA la legge regionale 8 novembre 1977, n.43 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 maggio 1980, n.28 e successive modifiche;

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n.47;

VISTA la legge 15 maggio 1997, n.127;

PREMESSO:

CHE con nota 21.9.1996, n.6621 il Comune di Riano (RM) ha trasmesso, all'Assessorato Urbanistica e Casa, per l'approvazione gli atti e gli elaborati relativi al P.R.G. adottato con delibera del Commissario prefettizio n.4 del 28.1.1993, resa esecutiva dalla competente Sezione del CORECO nella seduta del 8.3.1993, con verbale n.28;

CHE dalla documentazione pervenuta risulta che gli atti e gli elaborati relativi alla suddetta delibera sono stati pubblicati e depositati, nei modi e nelle forme di legge e che a seguito della pubblicazione sono state presentate n.158 osservazioni di cui 2 fuori termine;

CHE in merito a tutte le osservazioni presentate il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 24 del 13.7.1995, resa esecutiva dalla competente Sezione del CORECO nella seduta del 7.8.1995, con verbale n.97;

CHE con deliberazione consiliare 22.2.1996, n.4, resa esecutiva dal CO.RE.CO. Sezione della provincia di Roma, nella seduta 29.2.1996, verbale n.25 l'Amministrazione comunale, preso atto delle tavole contenenti la graficizzazione delle variazioni conseguenti alle osservazioni accolte, ha ritenuto di procedere alla pubblicazione delle stesse per "la necessaria conoscenza" della cittadinanza;

CHE durante la fase istruttoria del predetto P.R.G. presso il Settore Tecnico è pervenuta all'Assessorato all'Urbanistica e Casa la nota del Comune di Riano, 4.3.1997, n.1442 recante la richiesta di approvazione delle seguenti varianti allo strumento urbanistico già adottato:

- "VARIANTE DI SALVAGUARDIA" (adottata con deliberazione del Commissario regionale ad acta 28.2.1996, n.12, resa esecutiva dal CO.RE.CO. Sezione della provincia di Roma, nella seduta 7.3.1996, verbale n.28);
- "PERIMETRAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI - VARIANTE SPECIALE DI P.R.G. e piani particolareggiati di esecuzione dei nuclei di perimetrazione ai sensi della legge regionale 28./1980 e 76/1985, nonché della legge 47/1985", (adottata con deliberazione del Commissario regionale ad acta 28.2.1996, n.13, resa esecutiva dal CO.RE.CO. Sezione della provincia di Roma, nella seduta 7.3.1996, verbale n.28);

CHE dagli atti relativi a dette varianti risulta LA VARIANTE DI SALVAGUARDIA è stata pubblicata ai sensi di legge e avverso le sue previsioni sono state presentate n.78 osservazioni di cui 74 nel termine e 4 fuori termine, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale 27.12.1996, n.64, resa esecutiva dalla competente Sezione del CORECO nella seduta del 7.3.1996, con verbale n.28 ed ha pubblicato la suddetta delibera e gli atti ad essa allegati "per portarne a conoscenza i contenuti ai soggetti interessati";

CHE la VARIANTE SPECIALE DI PRG E DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI ricomprende in un unico provvedimento la variante speciale relativa ai 13 nuclei perimetrati ai sensi della legge regionale 2.5.1980, n.28, corredata ai sensi dell'art. 9 della citata legge, della documentazione prescritta per la sua immediata attuazione regionale e il P.d.Z., ex lege 167/62, inserita nella variante ai sensi dell'art.30 della legge 28.2.1985, n.47;

CHE gli atti e gli elaborati della suddetta variante sono stati pubblicati, nei modi e forme di legge, e avverso le sue previsioni sono state presentate n.73 osservazioni di cui 71 nel termine e 2 fuori termine, in merito alle quali sono state formulate le relative controdeduzioni comunali con deliberazione commissariale 27.12.1996, n.65, resa esecutiva dalla competente Sezione del CORECO nella seduta del 10.1.1997, con verbale n.4 e che anche detta delibera e gli atti ad essa allegati sono stati *pubblicati* "per portarne a conoscenza i contenuti ai soggetti interessati";

PRESO ATTO che direttamente alla Regione sono pervenute n.25 osservazioni;

CONSIDERATO:

CHE gli atti e gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale di che trattasi (adottato con la delibera 4/1993), sono stati sottoposti, contestualmente alle Varianti allo stesso Piano Generale, (successivamente adottate con le delibere sopracitate 28.2.1996, nn.12 e 13) per il parere di competenza, al Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1^a Sezione;

CHE il predetto consesso con voto n.26/1, reso nell'adunanza del 29.12.1998, ha ritenuto meritevole di approvazione il PRG e le successive varianti, con stralci, modifiche integrazioni e prescrizioni specificate nel voto stesso introducibili d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 6.8.1967, n.765;

CHE con lo stesso voto il C.T.C.R. si è espresso anche in merito alle 25 osservazioni pervenute direttamente alla Regione;

CHE con lettera ~~18.2.1999~~, n.1453 l'Assessore Regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche, proposte con il suddetto voto n.26/1 dal C.T.C.R. 1^a Sezione, al Comune di Riano invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato art.3 della legge n.765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare 4.6.1999, n.16 esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Riano ha formulato le proprie controdeduzioni al voto del Comitato Tecnico Consultivo n.26/1 del 29.12.1998;

CONSIDERATO che sulle controdeduzioni comunali si è pronunciato il C.T.C.R. 1^a Sez. (Sottosezione) con voto n.43/1, reso nell'adunanza del 9.9.1999;

VISTO il successivo voto 24.11.1999, n. ~~49~~6, con il quale il CTCR, per i motivi in esso indicati, preso atto della necessità di esplicitare la decisione sulle osservazioni al PRG (adottato con delibera del Commissario prefettizio n.4/93) e alle successive varianti adottate con le delibere 12/1996 e 13/1996 ha precisato che, compatibilmente con le modifiche introdotte d'ufficio:

"per quanto concerne le 158 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della delibera commissariale n.4 del 28.1.1993, le 78 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della delibera del Commissario Regionale ad acta n.12 del 28.2.1996 e le 73 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della delibera del Commissario Regionale ad acta n.13 del 28.2.1996, condivide quanto deciso in merito dall'Amministrazione comunale rispettivamente con le deliberazioni 24/95, 64/96 e 65/96.

Resta inteso che le osservazioni pervenute direttamente alla Regione sono da considerare come istanze in merito alle quali è stato espresso un parere, recepito dal Comune, con la delibera relativa alle controdeduzioni al voto, unitamente alle modifiche d'ufficio proposte sull'intero provvedimento."

RITENUTO di condividere e fare propri i suddetti voti del CTCR 26/1 del 29.12.1998, 43/1 del 9.9.1999 e 47/6 del 24.11.1999;

CHE, pertanto, le osservazioni presentate sono così decise:

- **P.R.G.** : osservazioni presentate n° 158 (esaminate e controdedotte con delibera C.C. n° 24 del 13.07.1995)

Sono accolte in conformità e nei limiti delle relative controdeduzioni comunali le seguenti osservazioni:

- 1)CICINELLI ANNA E URBANI STEFANO;
- 2)DI NARDO SANTE;
- 3)MARCUCCI EUGENIO;
- 4)COSTANTINI ATTILIO E COSTANTINI GIUSEPPE;
- 5)NUCCI ROSOLINO;
- 6)CITTADINI ANTONIO;
- 7) ABITANTI DI VIA MONTE DI MEZZO;
- 8)CALDARELLI PIETRO;
- 9)BELARDINI MARCO;
- 10) MESSEDAGLIA SEVERINO E TOMASSI IRENE;
- 11)BARONCHELLI MATILDE E MESSEDAGLIA BEATRICE, DONATO, BRUNO;
- 12)CROGNALE LINO;
- 13) SCUTTI GALILEO E D'ALFONSO NATALINA;
- 14) BOTTACCHIARA CLARA;
- 15)DONATELLI NINA;
- 16)ROCCHI PASQUALE;
- 17)CANTONI MARGHERITA, CAVALLINI RITA E FRANCA ED ALTRI;
- 18)ASSOGNA GIUSEPPE;
- 19)MORELLI EZIO;
- 20)MAZZA ANTONIO;
- 21)MOSCA ANNA;
- 22)TORREGIANI PAOLO;
- 23) CAMPANELLA VITO;
- 24) PINTO ARMANDO;
- 26) MARTINI MAURIZIO;
- 31)FRONTISTI LATO DESTRO VIA DEL CAVONE, ASSOGNA GIUSEPPE ED ALTRI;
- 32)CANTONI SILVERIO;
- 33)MANCINI DOMENICO;
- 34)INNAMORATI GIORGINA;
- 35) RANIERI GABRIELE, ROMEO ANTONIA E LIPANI LILIANA;
- 36)PACIONI EVA;
- 38)D'ALESSANDRI NELLO;
- 39)ASSOGNA PIETRO;
- 40)DE IULIIS MATTIA;
- 41)DI DONATO BETTINA;
- 42)DI DONATO MARIA;
- 43)GALIENA ALESSIO;
- 44)GALIENA ARGIA;
- 45) GALIENA ARGIA;
- 46)GALIENA ALESSIO;
- 47)DI DONATO GEMMA;
- 49)DE

IULIIS ALESSANDRO; 50) TRIBUZI NELLA; 52) CANTONI ANTONELLA; 56) DI MARCO ANTONIO; 58) RECCHIA ERNESTO; 59) UNIVERSITA' AGRARIA DI RIANO; 60) DEL ZOPPO PIETRO; 61) GUADAGNOLI NELLO; 62) GUADAGNOLI ROSA; 63) DI NICOLA ADELINA; 64) CAPPELLI VINCENZO; 65) GASPERINI PEPPINO; 66) FAMIANI MARIO; 69) ERCOLI LUCIANO ED ERCOLI RITA; 70) ERCOLI LUCIANO E RITA; 71) TARANTINO M. LUISA E TARANTINO GIANMARCO; 72) CIOCCI M. FRANCESCA E CIOCCI GIULIO; 73) MANCOSU EDMONDO E MARIELLA; 77) MURA ANTONIO E MAGNIFICI GIOVANNA; 78) RATARI NICOLA; 79) DI SANTE TIZIANO; 80) MENGHI LUIGI ED ALTRI; 81) COLA MARIO; 84) TRIBUZI GIUSEPPINA; 85) LA GUARDIA ERNESTO; 86) ROSCIO GIOVANNA; 87) D'ANDREA MARIA; 90) TRIBUZI ALBERTO; 93) MANCINI ADOLFO; 94) MANCINI CARLA; 95) MORELLI ARCANGELO ED ALTRI; 96) TITO NICOLA; 97) SIMONELLI LIVIA VED. PULZELLA; 98) VETRANI ERMELINDO E PULZELLA CLARA; 99) FARINELLI ESTERINA; 100) CALDARA CATALDO ED ALTRI; 101) BASILE ANGELO ED ALTRI; 102) SPANU ROSALBA E CERVELLI ANGELO; 103) GUIDI M. TERESA; 104) GUIDI GIORGIO; 105) MASSARO GIANNI LEGALE RAPPRES. COMUNIONE DEI BENI DI COLLEROMANO; 106) FAMIANI DINO E CANTONI VINCENZA; 107) CANTONI RENATA; 108) CANTONI VINCENZO; 109) FELICI VITTORIO; 110) PURINI FRANCA; 111) CANTONI UGO; 112) CANTONI VLADIMIRO E MORICONI EDDA; 114) CANTONI MAURO; 115) MASI LELLO; 116) CANTONI MAURO; 119) NICOLO' BONCOMPAGNI LUDOVISI; 120) FOLLEGA SERAFINO; 122) ALFONSI GIOVANNI; 127) MORELLI ARCANGELO; 128) MARCELLI ADELE E RISOLUTI MARCELLA, FERNANDO E MAURO; 130) MANCINI MARIO; 131) MESSEDAGLIA BRUNO ED ALTRI; 132) BIANCINI MARIA; 134) ZULIANI GRAZIANO; 135) BERTOZZI NELLA ED ALTRI; 136) COOP. EDILIZIA ANTICO LAZIO; 137) P. D. S. SEZ. RIANO; 138) CANTONI M. PIA ED ALTRI; 139) CAPPELLI GIUSEPPE; 141) CALDARELLI MARGHERITA E CECCUCCI GIUSEPPE; 142) FUNARI QUARTINO; 144) MELE DONATELLA; 147) DE SANTIS PAOLO; 149) DI FEBO EMMA ED ALTRI; 150) PASCUCCI CATERINA; 151) COMITATO SVILUPPO DEL TERRITORIO DI RIANO; 152) FRANCESCANGELI GIORGIO; 153) ZINNA CESARE; 154) MARIANI GIOVANNI; 155) DI GIACINTO DOMENICA; 157) GALIENA AUGUSTO; 158) SOC. FATTORIA TRIFOGLIO;

Sono respinte in conformità alle relative controdeduzioni comunali le seguenti osservazioni:

25) TASCA ROSALBA ED ALTRI; 27) DI MATTIA PIERO E GADESCHI MASSIMO; 28) MAISANI MONICA; 29) MARIANI NICOLA; 30) QUARANTA CLAUDIO E DELLA CASA OLGA; 37) FARAONI BARBARA E MENICUCCI PIERO E ANNA; 48) RICCIONI LUISA E LIDIA; 51) CASCIOLA MASSIMO ED ALTRI; 53) CANTONI CLARA; 54) MENICUCCI OTELLO; 55) MENICUCCI OTELLO; 67) SAVELLI ALBA; 68) RECCHIA UGO; 74) GALIENA TERESA E RATARI VITO; 75) CANTONI UMBERTO; 76) TARDIOLI M. GIUSEPPINA; 82) CICINELLI FLAVIO; 83) DI FEBO SERGIO; 88) GIANNI ASSUNTA ANTONIETTA, FRANCESCA, D'ANGELO BENEDETTA; 89) BONACCORSI AGNESE; 91) TRIBUZI ALBERTO; 92) SOC. BOOLDING A.R.L.; 113) CANTONI MASSIMO; 117) FOLLEGA FABIO; 118) RONCACCI MARZIA; 121) DI FEBO EMMAE ROSSI ENRICO; 123) D'ORAZIO LUCA EVANGELISTA E SILVESTRI M. TERESA; 124) ALFONSI GIOVANNI; 125) D'ORAZIO GIOACCHINO; 126) FOLLEGA FABIO; 129) MARCELLI ADELE ED ALTRI; 133) GALANTE ALESSANDRO; 140) SOC. BRENDA COSTRUZIONI; 143) TASCA EUGENIO; 145) SCOCCIA LUIGI; 146) SOC. CASTRONI MARCELLO S.A.S.; 148) PERRI GIUSEPPE; 156) ROSSI EROS.

Non da luogo a provvedere l'osservazione n.57) CANTONI CLARA ED ALTRI per le motivazioni contenute nella relativa controdeduzione comunale;

- **VARIANTE DI SALVAGUARDIA AL P.R.G.** : osservazioni presentate n° 78 (esaminate e controdedotte con delibera del Commissario Regionale ad Acta n° 64 del 27.12.1996)

Sono accolte in conformità e nei limiti delle relative controdeduzioni comunali le seguenti osservazioni:

2) SOC. S.A.G.C.I.M. SRL; 3) PASCUCCI CARLO; 4) MANETTA LUCIANA; 6) BIGGIO GIUSEPPE; 7) COOP. EDILIZIA CAPO SPARTEL; 8) FAMIANI DINO; 10) NEGRI EMMA; 12) SODANI PIERLUIGI-PRIORE DI CASA S.RITA; 13) CASA PICCOLI OPERAI; 14) COMUNIONE DEI BENI DI COLLEROMANO; 18) CANTONI INES, LAMBERTO E LEONARDO; 19) MISURACA ELVIO; 20) FOGLIETTA BRUNO; 21) CIARDI FRANCO; 23) FOGLIETTA AGOSTINO; 25) FELLI GIUSEPPE; 26) RONCACCI TIZIANA; 27) QUATTRINI SIMONA; 28) CIRILLO ENZO; 29) RATARI VITO; 30) CICINELLI ERNESTO ED ALTRI; 31) CICINELLI OMERIO GENTILI ADRIANO; 33) MARIANI NICOLA; 34) CANTONI UGO; 35) D'ANDREA VENANZIO; 36) DI PIETRANTONIO FRANCESCO ED ALTRI; 37) DI DONATO GEMMA; 38) VIRGILI ANNA; 39) SAVELLI EVARISTO ED ALTRI; 40) DI GIACINTO DOMENICA; 41) ASSOGLIA CLAUDIA; 42) ALFONSI GIOVANNI; 43) FOLLEGA SERAFINO; 49) MANCINI CARLA; 50) ABBRUZZETTI SESTO; 51) DE CECCO GUIDO; 54) D'AGOSTINO ED ALTRI; 55) GALIENA OSVALDO ~~E GENTILI ADRIANO~~; 56) RONCHI PATRIZIO; 57) ACER OFFICINE DEL LEGNO; 58) BOCCI ERASMO; 59) RISOLUTI GIUSEPPINA; 60) CANTONI SILVERIO; 61) MODESTI FIORELLA; 62) GALIENA TERESA; 63) CUZZI CARMINE; 64) LOSI SALVATORE; 65) CAPANNOLO AMERIGO; 66) CANTONI LAURA; 67) RISOLUTI MAURO ED ALTRI; 69) SCOCCIA LUIGI; 71) PASCUCCI PIETRO; 72) CALANDRELLI LUIGI; 73) VENDITTI GIANCARLO; 74) BELLOMI ROSALBA; 76) ANTONINI LAURA; 77) CAPPELLI POMPILIA; 78) UFFICIO TECNICO COMUNALE GEOM. CANTONI LUIGI.

Sono respinte in conformità alle relative controdeduzioni comunali le seguenti osservazioni:

1) FIORE MELFI ANNA MARIA; 5) FAMIANI MARIO; 9) MOSCA ANNA; 11) RIVERA FRANCESCO ED ALTRI; 15) GALIENA ALESSIO; 16) ERCOLI LUCIANO E RITA; 17) ERCOLI LUCIANO E RITA; 22) BORGHESI ALFIO; 24) URBANI AMELIA; 32) QUARANTA CLAUDIO; 44) RONCACCI MARZIA; 45) DI DIO BRUNO; 46) DI DIO BRUNO; 47) FOLLEGA MARCO E FABIO; 48) FOLLEGA MARCO E FABIO; 52) TASCA VINCENZINO; 53) ERCOLI LUCIANO E RITA; 68) BRENDA COSTRUZIONI; 70) SOC. PROMINVEST S.R.L; 75) TOCCI ROBERTO.

- **VARIANTE SPECIALE AL P.R.G. E DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI:** Osservazioni presentate n° 73 (esaminate e controdedotte con delibera del Commissario Regionale ad Acta n° 65 del 27.12.1996)

Sono accolte in conformità e nei limiti delle relative controdeduzioni comunali le seguenti osservazioni:

1) MARIANI NICOLINA; 2) NANULA GAETANA; 5) FRAGIOTTA ELIO BARDUCCI MARIA; 6) PAOLETTO GIOVANNI FRANCESCO; 7) FRAGIOTTA ROMEO E GINO; 8) PRESTA CARMELINO; 9) IORIO BERNARDINO E ANTONIO; 10) PASCUCCI CATERINA; 11) CAPPELLI VINCENZO; 12) DI FEBO SERGIO; 14) SPAZIANI LAURA E MAURIZIO; 15) DI FEBO SERGIO; 16) DI GIALLEONARDO

GEMMA ED ALTRI; 17) DI GIALLEONARDO GEMMA E BARONCHELLI PAOLA; 18) DI GIALLEONARDO GEMMA E BARONCHELLI PAOLA; 19) DI GIALLEONARDO GEMMA E BARONCHELLI PAOLA; 20) CANTONI ORLANDO; 21) DONATELLI NINA; 23) CARUBELLI MASSIMO; 24) BOTTACCHIARI FLAMINIA; 25) STELLA LAURA; 26) MODESTI FERRUCCIO; 27) BASILE ANGELO; 29) CANTONI UGO; 30) CANTONI MASSIMO; 31) CANTONI LEDA; 32) DI NICOLA MARIA; 33) DI NICOLA ADELINA; 35) BERARDI ANTONIO ED ALTRI; 36) MANCINI ADOLFO; 37) MANCINI ADOLFO; 38) STEFANI FABIO; 39) BIANCINI MARIA; 40) CANTONI ROMOLO; 41) CANTONI ANNA MARIA; 42) PASSARELLI MARIA; 43) RATARI OLIVIERO; 44) CARLI ANDREA, PRES. CORNICE IMM.RE; 45) CARLI ANDREA, PRES. CORNICE IMM.RE; 46) CARLI ANDREA, PRES. CORNICE IMM.RE; 47) MARTINI FRANCO; 48) CARAPPELLUCCI ROBERTO; 49) MORAMARCO ANTONIETTA; 50) TARDIOLI MARIA GIUSEPPINA; 52) TRIBUZI ALBERTO; 53) TRIBUZI ALBERTO; 54) ROSSI PAOLA E ROSSI FRANCO; 55) POMPILI LUCIANO ED ALTRI; 56) GUADAGNOLI PAOLA; 57) GRECO TERESA MIRANDOLA ANTONIO; 58) TIBONI ETTORE; 59) MARIANI ANGELO; 60) PICCHIONI MASSIMINA; 61) DI GIACINTO DOMENICA; 62) SIMONE ANTONIO; 65) BONCOMPAGNI LUDOVISI NICOLO'; 66) BONCOMPAGNI LUDOVISI NICOLO'; 67) BONCOMPAGNI LUDOVISI NICOLO'; 68) BONCOMPAGNI LUDOVISI NICOLO' 69) BONCOMPAGNI LUDOVISI NICOLO'; 70) BONCOMPAGNI LUDOVISI NICOLO'; 71) SOC. IL MELOGRANO DATA SERVICES S.P.A.; 72) UFF. TECNICO COMUNALE GEOM. CANTONI LUIGI; 73) GALIENA MARISA ED ALTRI.

Sono respinte in conformità alle controdeduzioni comunali le seguenti osservazioni:

3) RODIO COSIMO; 4) CAVALLINI GUIDO; 13) DI FEBO SERGIO; 22) GUADAGNOLI OTELLO; 28) CIAFRO POGI; 34) DI ANDREA ANNINA; 51) D'ANDREA ITALO; 63) PIERACCINI DAVIDE; 64) DONATO DANIELE.

VISTA la propria deliberazione 20 maggio 1997, n.2855 di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo inseriti nella formazione della variante speciale di salvaguardia al PRG - art.2 della legge regionale 3.1.1986, n.1;

VISTA la propria deliberazione n. 5833 del 114 310, 1999 *cu* concernente gli USI CIVICI - Università Agraria di Riano - di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio collettivo a verde pubblico attrezzato

VISTA la nota 15.9.1999, n.1700/SIP, con la quale il Dipartimento di Prevenzione della ASL RM F - Distretto F4 ha espresso parere sanitario favorevole sul P.R.G. del Comune di Riano - Variante di salvaguardia e speciale di recupero nuclei abusivi e piano PEEP, conformemente a quanto richiesto con voto del C.T.C.R. 43/1 del 9.9.1999;

VISTI i voti del CTCR 26/1 del 29.12.1998, 43/1 del 9.9.1999 e 47/6 del 24.11.1999;

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

DELIBERA

Con gli stralci, le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nei voti del C.T.C.R.1^a sezione n. 26/1 del 29.12.1998, e 9.9.1999, n.43/1 - che si allegano, rispettivamente sotto la lettera "A" e la lettera "B", alla presente delibera per farne parte integrante - è approvato il Piano Regolatore Generale, adottato dal Comune di Riano (Rm) con deliberazione del Commissario Prefettizio 28.1.1993, n.4 come modificato con la variante di salvaguardia adottata dal Commissario regionale ad acta 28.2.1996, n.12 e la variante speciale dei nuclei abusivi, contenente la documentazione prescritta dall'art.9 della LR28/80 per la sua immediata attuazione, nonché il Piano di Zona ex lege 167/62, inserito nella variante ai sensi dell'art.30 della legge 28.2.1985, n.47, adottati con deliberazione del Commissario ad acta 28.2.1996, n.13.

Le osservazioni presentate sono decise come sopra specificato.

> **Il PRG** (di cui alla deliberazione del Commissario Prefettizio n.4/1993) è vistato dall'Assessore Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati grafici numerati e nella delibera consiliare 13.7.1995, n.24 di controdeduzioni alle osservazioni :

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E INFRASTRUTTURE VIARIE INTERCOMUNALI
3. OSCILLAMENTO DEMOGRAFICO
4. ALTIMETRIA DEL TERRITORIO
5. COPERTURA DEL SUOLO
6. CARTA GEOLOGICA
7. CENSIMENTO PUNTI D'ACQUA E ANDAMENTO FALDE IDRICHE (redatta dal Prof. Ugo Ventriglia)
8. CLASSIFICAZIONE AGROPEDOLOGICA
9. PROPRIETA' FONDIARIE
10. INFRASTRUTTURE VIARIE DEL COMUNE DI RIANO
11. CAVE - STATO DI FATTO E AMPLIAMENTI PREVISTI
12. SERVIZI ATTUALI - SERVIZI IN FASE DI REALIZZAZIONE - Acquedotto
13. SERVIZI ATTUALI - SERVIZI IN FASE DI REALIZZAZIONE - Fognature
14. PRINCIPALI LOCALITA' - CONSISTENZA EDILIZIA - DISLOCAZIONE SERVIZI ESISTENTI
15. CARTA DEI VINCOLI
16. INFRASTRUTTURE VIARIE ESISTENTI E STRADE DI P.R.
17. ZONIZZAZIONE - 17BIS. ZONIZZAZIONE CON LA GRAFICIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
18. ZONE OMOGENEE
19. ZONE DI INFLUENZA
20. NORME DI ATTUAZIONE
21. RELAZIONE AGROPEDOLOGICA
22. RELAZIONE GEOLOGICA E DELLE CAVE
23. RELAZIONE AL P.R.G. E RELAZIONE AGGIUNTIVA.

> **LA VARIANTE DI SALVAGUARDIA** (adottata con deliberazione Commissariale 28.2.1996, n.12) è vistata dall'Assessore Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati grafici e nella delibera commissariale 27.12.1996, n.64 di controdeduzioni alle osservazioni:

1. COPERTURA DEL SUOLO	1:10.000
2. INFRASTRUTTURE VIARIE ESISTENTI E STRADE DI P.R.G.	1:10.000
3. SERVIZI ATUALI, SERVIZI IN FASE DI REALIZZAZIONE	1:10.000
4. CARTA GEOLOGICA	1:10.000
5. VERDE ESISTENTE E DI PROGETTO	1:10.000
6. ZONE DA SOTTOPORRE A RESTAURO AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO	1:10.000
7. CLASSIFICAZIONE AGROPEDOLOGICA	1:10.000
8. RELAZIONE AGROPEDOLOGICA	
9. CORSI D'ACQUA E SORGENTI	1:10.000
10. BENI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO	1:10.000
11. BENI DI INTERESSE PALEOBOTANICO	1:10.000
12. PROPRIETA' FONDIARIA	1:10.000
13. PRINCIPALI LOCALITA', CONSISTENZA EDILIZIA, DISLOCAZIONE SERVIZI ESISTENTI	1:10.000
14. PIANO TERRITORIALE PAESISTICO	1:10.000
15. CAVE, STATO DI FATTO	1:5.000
16. SINTESI DELLA PROPOSTA DI SALVAGUARDIA E RESTAURO DELL'AMBIENTE	1:10.000
17. PERCORSI DI VISITA PEDONALI E STRUTTURA VIARIA	1:10.000
18. DESTINAZIONE DI USO URBANISTICO DEL TERRITORIO COM.LE	1:5.000
19. LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENE (D.M.1444/68)	1:5.000
20. LA RIPARTIZIONE DEI LOTTI MINIMI NELLE ZONE "E"	1:5.000
21. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
22. RELAZIONE	

> **LA VARIANTE SPECIALE DEI NUCLEI ABUSIVI** (contenente la documentazione prescritta dall'art.9 della legge regionale n.28/80 per la sua immediata attuazione, nonché il Piano di Zona ex lege 167/62, adottata con deliberazione del Commissario ad acta 28.2.1996, n.13) è vistata dall'Assessore Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati grafici, tutti in scala 1:2.000 e nella delibera commissariale di controdeduzioni alle osservazioni n.65 del 27.12.1996:

- TAV.0 PERIMETRAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E DELLE LEGGI REGIONALI NN.28/80 E 76/85
- TAV.1 LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A,B,C DEL P.R.G. ADOTTATO (1993)
- TAV.2 RILEVAMENTO DELLE OPERE ABUSIVE PRESENTI SUL TERRITORIO
- TAV.3 PERIMETRAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI ED IDENTIFICAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI
- TAV.4 PERIMETRI DEI NUCLEI ABUSIVI E DENSITA' TERRITORIALI
- TAV.5 SCHEMA DELLA VIABILITA' PRINCIPALE - PERIMETRAZIONE NUCLEI ABUSIVI -SERVIZI PUBBLICI

- TAV.6 TUTELE PREVISTE DAL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO N.4 RELATIVO AL TERRITORIO COMUNALE
- TAV.7 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE CAPACITA' URBANISTICHE ED EDIFICATORIE DEI NUCLEI ABUSIVI PERIMETRATI
- TAV.8 RELAZIONE
- TAV.9 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

▪ **NUCLEO VS1:**

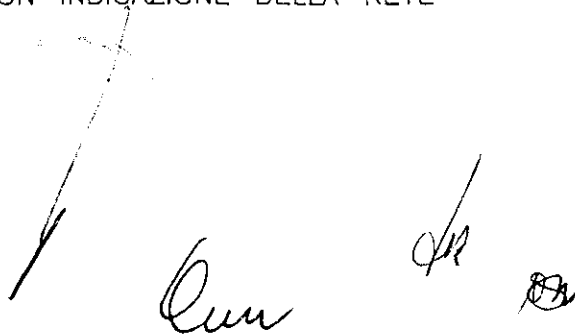
- TAV.1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE

▪ **NUCLEO VS 2**

- TAV.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE

▪ **NUCLEO VS 3**

- TAV.1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE



▪ **NUCLEO VS 4**

- TAV.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE
INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE

▪ **NUCLEO VS 5**

- TAV.1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE
INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI LOCALITA "LA ROSTA"
- TAV.4.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI LOCALITA "LA ROSTA"
- TAV.5 ISOLATI LOCALITA "LA ROSTA"
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE

▪ **NUCLEO VS 6**

- TAV.1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.4 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE
INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE

▪ NUCLEO VS 7

- TAV.1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE

▪ NUCLEO VS 8

- TAV.1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE

▪ NUCLEO VS 9

- TAV.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE

▪ NUCLEO VS 10

- TAV.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX LEGE 47/85 E L.R.28/80
- TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE.
- TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
- TAV.5 ISOLATI LOCALITA' COSTARONI BELVEDERE
- TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7 RELAZIONE

▪ **NUCLEO VS 11**

- TAV.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV.7 RELAZIONE

▪ **NUCLEO VS 12**

- TAV.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV.7 RELAZIONE

▪ **NUCLEO VS 13**

- TAV.1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
TAV.1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
TAV.1.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PERIMETRO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
LEGE 47/85 E L.R.28/80
TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDICAZIONE DELLA RETE
INFRASTRUTTURALE
TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN LOCALITA' CENTRO STORICO
TAV.5 ISOLATI LOCALITA' CENTRO STORICO
TAV.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV.7 RELAZIONE

▪ **PIANO DI ZONA 167/62**

- TAV.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL PIANO DI ZONA
TAV.2 PLANIMETRIA DI PIANO DI ZONA
TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO DI ZONA CON INDICAZIONI DELLA RETE INFRASTRUTTURALE
TAV.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
TAV.5 PROFILI ANTE E POST OPERAM E SEZIONE STRADALE
TAV.6 TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI DEL PIANO DI ZONA
TAV.7 RELAZIONE
TAV.8 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art.17, punto 32 della legge 15.5.1997, n.127.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to PIETRO BADALONI

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Arch. Walter

Adunanza del 29/12/1998
Voto n.26/1

COMMISSIONE RELATRICE: Dr. Arch. Demetrio CARINI
Dr. Arch. Antonello SOTGIA

Oggetto: Comune di RIANO (RM)
P.R.G. - Variante di Salvaguardia e Speciale di Recupero nuclei abusivi -
n. 13 Piani Particolareggiati e Piano PEEP.

LA SEZIONE

Viste le note n. 0996 del 25.11.96 e n. 522 del 9.5.1997 con il quale il Settore Amministrativo per la Pianificazione Comunale ha trasmesso per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi della L.R. n. 43 dell'8.11.77 gli atti e gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale.

Vista la relazione istruttoria predisposta in data 16/12/1998.

Udita la Commissione Relatrice.

PREMESSO

Il Comune di Riano ha adottato per la prima volta il P.R.G. del proprio territorio, essendo sprovvisto di strumento urbanistico generale, in data 28.4.1975; con deliberazione di Giunta Regionale n. 4414 dell'11.10.77 il Piano è stato restituito dalla Regione al Comune per carenza di documentazione.

Con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 4 del 28.1.1993, il Comune di Riano ha adottato un nuovo Piano Regolatore Generale.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 158 osservazioni esaminate e controdedotte con deliberazione Consiliare n. 24 del 13.7.95.

Il P.R.G. adottato dal Commissario straordinario con la citata deliberazione n. 4 si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- Delibera di adozione;
- Avviso di deposito;
- Certificato di avvenuta pubblicazione;
- Manifesto;
- Foglio annunci legali;

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 153
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

- Certificato di avvenuto deposito;
- Registro protocollo osservazioni;
- Osservazioni dalla n. 1 alla n. 158;
- Delibera controdeduzioni osservazioni;
- n. 25 tavole di PRG.

Con successiva deliberazione del Commissario ad acta nominato dalla Giunta Regionale del 28.2.1997 n. 12 è stata adottata la "Variante Speciale di Salvaguardia". A seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati sono state presentate n. 78 osservazioni esaminate e controdedotte con Deliberazione n. 64 del 27.12.96.

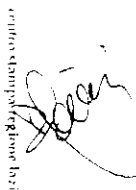
Con deliberazione n. 13 del 12.2.96 dello stesso Commissario Regionale ad acta venivano anche adottati i seguenti strumenti urbanistici:

- a) perimetrazione dei nuclei abusivi;
- b) variante speciale al PRG di recepimento di nuclei abusivi;
- c) piano di zona per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167/62;
- d) Numero 13 piani particolareggiati di esecuzione dei nuclei abusivi.

A seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati di detti strumenti urbanistici sono state presentate n. 73 osservazioni esaminate e controdedotte con Deliberazione n. 65 del 27.12.96.

La documentazione allegata alle suddette deliberazioni risulta complessivamente la seguente:

- 1) delibere di adozione della variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi;
- 2) avviso di deposito degli atti, relativi alla variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi, in libera visione presso gli uffici comunale;
- 3) certificato di avvenuta pubblicazione della variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi;
- 4) manifesto per la variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi;
- 5) foglio annunci legali della provincia di Roma per la pubblicazione della variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi;
- 7) registro protocollo osservazioni presentate alla variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi;
- 8) osservazioni presentate alla variante di salvaguardia dal n. 1 al n. 78;
- 9) osservazioni presentate alla variante speciale di recupero dei nuclei abusivi dal n. 1 al n. 73;
- 10) delibera controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi;
- 11) avviso di deposito degli atti, modificati a seguito dell'esame delle osservazioni presentate, relativi alla variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi, in libera visione presso gli uffici comunali;
- 12) manifesto ripubblicazione variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi modificate a seguito dell'esame delle osservazioni;

centro stampa regione lazio




Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 9.11.1977, n. 43
Prima Sezione

- 13) foglio annunci legali della provincia di Roma per la ripubblicazione della variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi modificate a seguito dell'esame delle osservazioni presentate;
- 14) certificato di avvenuta ripubblicazione della variante di salvaguardia e speciale di recupero di nuclei abusivi a seguito delle osservazioni presentate;
- 15) certificato di avvenuto deposito con estremi delle osservazioni presentate alla variante di salvaguardia e speciale di recupero dei nuclei abusivi a seguito della ripubblicazione dopo l'esame delle osservazioni presentate;
- 16) n. 22 tavole relative alla variante di salvaguardia al P.R.G. adottata con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 12 del 28.2.1996;
- 17) n. 9 tavole relative alla variante speciale di P.R.G. adottata con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 13 del 28.2.1996;
- 18) n. 91 tavole di piano particolareggiato relative alla perimetrazione dei nuclei abusivi (VS1-VS2-VS3-VS4-VS5-VS6-VS7-VS8-VS9-VS10-VS11-VS12-VS13) adottati con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 13 del 28.2.1996;
- 19) n. 8 tavole del piano di zona per l'edilizia economica e popolare, adottato con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 13 del 28.2.1996;
- 20) n. 13 fogli catastali con evidenziate le particelle gravate da uso civico adottati con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 13 del 28.2.1996;
- 21) n. 22 tavole relative alla variante di salvaguardia al P.R.G. adottata con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 64 del 27.12.1996;
- 22) n. 10 tavole relative alla variante speciale di P.R.G. adottata con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 65 del 27.12.1996;
- 23) n. 94 tavole di piano particolareggiato relative alla perimentazione dei nuclei abusivi (VS1-VS2-VS3-VS4-VS5-VS6-VS7-VS8-VS9-VS10-VS11-VS12-VS13) adottati con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 65 del 27.12.1996;
- 24) n. 8 tavole del piano di zona per l'edilizia economica e popolare, adottato con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 65 del 27.12.1996;
- 25) n. 13 fogli catastali con evidenziate le particelle gravate da uso civico adottati con delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 65 del 27.12.1996;
- 26) attestazione sugli Usi Civici per la variante di salvaguardia al P.R.G. con allegati A-B e C adottata con delibere del Commissario Regionale ad Acta n. 12. del 28.12.1996 e n. 64 del 27.12.1996.

Dalla relazione allegata al Piano del 1993 si desumono i seguenti dati:

ANDAMENTO DEMOGRAFICO:

La popolazione di Riano è aumentata con ritmo graduale passando dal 3% di incremento nel decennio 51/61, al 4% nel decennio 61/71, al 5% nel periodo 72/78. Al 1988 gli abitanti censiti ammontavano a 5.662.




Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 - 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEL SISTEMA ABITATIVO

Oltre al nucleo del centro storico risultano rilevanti due agglomerati: uno denominato "LA ROSTA" situato alla confluenza della strada provinciale "Rianese" con la SS. "Flaminia", l'altro denominato "Belvedere-Costaroni" situato alla confluenza tra la citata strada Rianese e la strada statale "Tiberina".

Detti agglomerati sono caratterizzati da un tessuto urbanistico spontaneamente consolidatosi nel tempo e che hanno trovato la loro origine dalla posizione strategica assunta in prossimità di due strade statali che hanno favorito l'insediamento dei pendolari che lavorano a Roma.

Sull'asse della strada "Rianese" e sulla parallela via "Parigi" si sono consolidate nel tempo oltre alle residenze, le attrezzature di tipo artigianale e commerciale. A seguito di domanda di residenza da parte dei locali che abbandonavano il Centro Storico, ma soprattutto di famiglie provenienti da Roma si sono sviluppati successivamente tre nuovi nuclei sempre in direzione di Roma, denominati "Colle Romano", "Colle delle Rose", e Antico Lazio".

Dall'esame delle cubature realizzate rispetto agli abitanti insediati in quelle zone si riscontra una cubatura per abitante pari a circa 200 mc., coefficiente notevolmente superiore a quelli normalmente assegnati.

Nella relazione che accompagna il Piano del '93 si ipotizza uno sviluppo demografico del 4,8%, valore pari all'andamento demografico verificatosi nel Comune negli ultimi anni.

Le previsioni del Piano, come riportato nella relazione, limitavano gli interventi alla ristrutturazione ed al parziale completamento edilizio delle aree sorte spontaneamente, con relativa integrazione di servizi ed attrezzature.

Una modesta zona di espansione è stata prevista in loc. Monte Marino (La Posta) dove è prevista la realizzazione di una zona "167" ed un'altra modesta zona di espansione collocata a ridosso della zona "Belvedere", di supporto al Centro Sportivo del CONI, la cui realizzazione nella Valle del Tevere è avvenuta prima dell'adozione del Piano di Bacino per il fiume Tevere, recentemente approvata in via definitiva con il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3.9.98.

Nel piano del '93 si prevedeva, inoltre, l'individuazione di due aree con destinazione artigianale ed industriale una ubicata in prossimità delle zone estrattive, nelle vicinanze del centro storico e degli agglomerati "Belvedere-Costaroni", e l'altra ubicata nella Valle del Tevere in prossimità dello svincolo autostradale.



Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 - 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Dall'esame complessivo delle zone edificate si rileva che tutto lo sviluppo edilizio verificatosi nel tempo si è appoggiato come già detto alla S.P. "Rianese" che collega il centro storico e gli agglomerati "La Rosta" e "Belvedere Costaroni" con le statali Flaminia e Tiberina.

Da tale asse viario principale che serve come direttrice di traffico di scorrimento "veloce" si dipartono le arterie di penetrazione alle zone residenziali con conseguenti difficoltà per la circolazione viaria nel suo complesso.

La particolare conformazione orografica, con forti pendenze e dislivelli, non facilita certo il collegamento fra le varie aree residenziali, rendendo l'attuale tracciato del tutto inidoneo.

SINTESI DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL PRG DEL '93.

Il Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario straordinario, sostanzialmente prevedeva i seguenti interventi:

- Perimetrazione del Centro storico subordinando gli interventi alla formazione di un Piano Particolareggiato.
- Nucleo "Belvedere-Costaroni" subordinato alla formazione di un Piano Particolareggiato.
- Nucleo "La Rosta" individuato come zona di completamento.
- Tutte le zone ai margini del Comprensorio La Rosta, Via Rianese, Viale Parigi, Montemarino ecc. sono state perimetrate come zone residenziali di espansione e completamento, con la possibilità di saturare alcuni lotti liberi, recuperando alcuni servizi pubblici di primaria entità assegnando indici proporzionali alle cubature attuali.
- Per la zona "C1" in presenza di una idonea quantità di servizi è stato previsto l'intervento diretto.
- Per la zona "C5" è stato previsto lo strumento attuativo preventivo.
- Altri nuclei di case sparse e agglomerati in loc. "Colle delle Rose" e "Antico Lazio" sono stati perimetrati come zone di espansione e di completamento con l'obbligo del Piano Particolareggiato.
- Per "Colle Romano" si è preso atto della lottizzazione esistente.
- Creazione di una zona "D" a carattere artigianale che consenta di trasferire tutte le attività esistenti nelle zone "A" e "B".
- Creare, ampliando gli impianti esistenti, una zona sportiva "F5" sulla proprietà del CONI, che si trova a ridosso del fiume Tevere.

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

- Per quanto riguarda la viabilità il Piano del '93 propone il potenziamento del tratto stradale a monte di via "PARIGI" collegandolo direttamente con la S.P. RIANESE e la creazione di una circonvallazione a sud del centro storico, che si riallacci alla suddetta "RIANESE" in corrispondenza della zona industriale-artigianale.

Propone inoltre la realizzazione di un tratto di strada parallelo alla via Flaminia che consenta di raccordare le strade di penetrazione ai centri residenziali adiacenti la SS. Flaminia.

DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. E VARIANTI

Il Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario straordinario nel '93 nel dimensionare il Piano prendeva a base i 5.662 abitanti esistenti, a cui sommava i 1.140 abitanti fluttuanti e prevedeva un ulteriore incremento pari a 4.798 per un totale complessivo di 11.600 abitanti.

Con Deliberazione del Commissario Regionale ad acta n. 12 del 28.2.1997, l'Amministrazione comunale ha adottato la "Variante Speciale di Salvaguardia", ritenendo che il P.R.G. adottato dal Commissario Prefettizio fosse bisognevole di una maggiore specificazione degli interventi previsti in relazione alle caratteristiche ambientali del territorio agricolo, delle zone urbanizzate e degli interventi edilizi già realizzati. "Si rendeva necessaria, quindi, una integrazione al Piano che ponesse l'accento sulle problematiche di tipo ambientale e affrontasse i temi dell'abusivismo presente".

Il Piano del '93 non consente, proprio perché carente di una adeguata analisi dimensionale, di verificare le previsioni stesse del piano in termini di standard e di abitanti, di volumetria esistente e prevista.

Con la variante di salvaguardia, partendo dalla verifica dell'abusivismo confrontato con i dati anagrafici, si è potuto rilevare che alla data del 31.12.94 gli abitanti registrati all'anagrafe risultano 6.400. Per quanto riguarda l'abusivismo alla fine del '94 la cubatura edificata ammontava a 108.394 mc. dei quali il 55% riguarda le nuove costruzioni.

Dall'analisi svolta sull'espansione edilizia di Riano si è messo in evidenza che il fenomeno dell'abusivismo incide per circa la metà dell'intero patrimonio edilizio. Infatti dal rilievo generalizzato su tutto il Comune risultano tra cubature legali ed abusive mc. 1.088,022, dalle domande ex lege n. 47/85 risultano alla data del 1983 mc. 426.516, dalle denunce presentate per il condono 1984 risultano mc. 108.394 per un totale di 534.910 mc. illegali.

REGIONE LAZIO
COMUNE DI RIANO

[Handwritten signature]

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Dal che si deduce che solo 553.912 mc. sono legalmente autorizzati, pari al 50% dell'intero patrimonio edilizio.

Con le integrazioni intervenute al P.R.G. del '93 il Comune di Riano con la variante di salvaguardia prevede una popolazione di residenti presenti e futuri pari a 9.857 unità con un aumento rispetto ai 6.400 abitanti calcolati al '94 di 3.457 abitanti.

Dal confronto tra gli abitanti previsti nel P.R.G. del '93 con quelli previsti nelle varianti del '96 si ha una diminuzione nel calcolo complessivo degli abitanti insediati e da insediare pari a 1.743.

Tutta l'edificazione prevista nella variante di salvaguardia è all'interno delle zone A, B, C, del P.R.G. adottato nel '93, con una riduzione di quella prevista dallo stesso piano nelle zone "C".

Le zone "D" (produttive) vengono distinte in quelle destinate ad attività artigianali "D1" e in quelle destinate all'escavazione di tufo "D2".

Le zone "E" (agricole) sono suddivise in quattro categorie E1-E2-E3-E4 tenuto conto della loro utilizzazione e salvaguardia ambientale.

In sostanza il rapporto fra la variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio ed il Piano Regolatore adottato determina un declassamento ad altra zona omogenea alcune frange di zona "B" e "C", per motivi che sono legati alla tutela di tipo paesaggistico e alla loro particolare conformazione orografica che inibisce qualsiasi intervento edificatorio.

La variante di salvaguardia ripartisce gli abitanti previsti nel seguente modo:

zona "A" (centro storico A1-A2): abitanti 145
zona "B" (completamento B1-B2-B3-B4-B5-B6): abitanti 2.225
zona "C" (Espansione C1-C2): abitanti 857
zona "E" (Agricola E1-E2-E3-E4): abitanti 115
zona "F" (servizi pubblici e privati F1-F3-F5-F6): abitanti 195

Nella zona "B" sono ricompresi tutti i Piani Particolareggiati VS1-VS2-VS3-VS4-VS5-VS6-VS7-VS8-VS9-VS10-VS11-VS12.

Totale NUOVI ABITANTI PREVISTI: 3.457

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Partendo dai 9.857 abitanti complessivi, il Piano, nel rispetto del D.M. 1444/68, stabilisce una dotazione superiore a quella minima di legge che nel caso specifico, avendo il Comune un numero di abitanti inferiore a 10.000 risulterebbe pari a 12,00 mq per le sole zone "C"; fermo restando il valore di 18,00 mq. per l'intero piano.

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 - 163
Telefono 51381

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

In effetti questo valore è già presente nel Comune di Riano, ma il reale problema è costituito dal totale squilibrio nella localizzazione di questi servizi in relazione alla genericità della tipologia di servizio richiesta dallo specifico articolo di legge e alla concentrazione di verde pubblico e soprattutto parcheggi in poche zone, abbondanti in alcuni casi ed insufficienti in buona parte della quasi restante totalità del complesso urbano.

Per questo motivo il Piano nell'affrontare il tema "parcheggi" prevede (art. 16 delle NTA) che le nuove costruzioni debbano dotarsi di un parcheggio privato, per visitatori, che affacci sulla strada pubblica mentre per i completamenti degli edifici esistenti tale norma dovrà essere applicata solo nel caso ove sia possibile tecnicamente.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE DI SALVAGUARDIA

Il Piano prevede uno schema organizzativo con i seguenti obiettivi:

- decongestionare la via Rianese, oggi unico asse viario portante sia urbano che extraurbano;
- creare nuovi accessi viari alle zone urbanizzate della statale Flaminia;
- trasformare i "sistemi di cresta" in "sistemi ad anello";
- rimettere in funzione il sistema già esistente del collegamento Flaminia-Tiberina e di questo con la Provinciale per Castelnuovo di Porto;
- creare alternative di accesso ai nuclei la "Rosta" e "Belvedere Costaroni";

Per quanto riguarda l'aspetto ambientale, il Piano detta norme che mirano alla ricucitura delle zone boscate in un sistema il più possibile unitario, attraverso una serie di interventi sia di natura pubblica che privata normati dagli art. 20) zona F5; art. 32) piantumazioni; art. 17) schermature, al fine di ricondurre l'aspetto generale del territorio ad un effettivo restauro dell'ambiente sia urbano che extraurbano con particolare riferimento a quello agricolo.

Un capitolo a parte è rappresentato dal problema delle cave, la cui presenza è di particolare importanza per il Comune di Riano.

Nelle tavole del Piano sono stati riportati i perimetri desunti da una cartografia della situazione al 1984 relativi alla autorizzazione ad esercitare attività estrattiva rilasciate dalla Regione Lazio in data 19/10/1994. Negli anni 1988-89 sono state rilasciate ulteriori convenzioni. Tali ampliamenti sono stati previsti su zone che erano di "Riserva Mineraria".



Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 9.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Dal confronto fra le foto aeree, con le autorizzazioni si è riscontrato che in generale esiste corrispondenza tra i vari elementi, salvo piccole differenze di perimetrazioni.

VINCOLO PAESISTICO

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico, occorre rilevare che il Comune di Riano è interessato dal vincolo di cui alla legge n. 1497/39 imposto con D.G.R.L. n. 10591 del 5.12.1989 denominato "Valle del Tevere" ed è compreso nel P.T.P. n. 4 - e da vincoli specifici legati alla presenza di beni diffusi: in particolare risultano iscritti nell'elenco delle acque pubbliche i corsi d'acqua: "Fosso di TORRACCIO", "Fosso di FRASSINETO", Fosso DEI CASINI e CHIARANO".

Con nota n. 1816 del 9.3.93 il Comune ha segnalato al Settore Tutela della Regione Lazio la non corrispondenza del perimetro di imposizione del vincolo allegato alla D.G.R.L. n. 10591 con la declaratoria della citata delibera. Al riguardo l'Assessorato Urbanistica con nota 3750 del 21.4.93 ha confermato l'errore di rappresentazione grafica del vincolo.

Dall'esame delle N.T.A. e della tavola di pianificazione delle zone sottoposte e tutela si rileva che il territorio effettivamente vincolato del Comune di Riano è in parte classificato "ZONA DI RECUPERO AMBIENTALE" (art.5C), e parte "ZONA DI TRASFORMABILITA' LIMITATA" (art. 5B).

L'area vincolata ricade nell'ambito specifico "G13 - Grande Tevere Sud" e risulta normata dall'art. 36 delle N.T.A. che per il Comune di Riano sottolinea la necessità del recupero ambientale nella zona delle cave come già previsto nel citato art. 5 C); difatti l'articolo al punto 1 prescrive: "interventi di recupero ambientale con regolamentazione delle attività estrattive in corso; ricostruzione delle morfologie dei processi vegetali nelle cave abbandonate; individuazione di usi economici e sociali per il mantenimento del bene".

Occorre inoltre rilevare che dall'esame della tavola E.3/7 del P.T.P. nella zona R1 sono ricomprese aree che non presentano affatto le caratteristiche ed i presupposti della norma citata.

In effetti risultano incluse una parte delle aree della lottizzazione "Grotte Grifa" in località Colle Romano e parte della frazione Belvedere.

L'area che grosso modo si identifica con il territorio Comunale alla destra dell'autostrada A1 fino al Tevere, è classificata dal PTP come zona di trasformabilità limitata (art. 5B). Per la sua maggiore estensione questa ricade in zona di esondabilità come risulta dal 1° stralcio funzionale per le aree a rischio di esondazione nel tratto del Tevere compreso fra Orte e Castel Giubileo.



Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Dall'esame dell'allegato b) del citato progetto è emerso che tale zona col Piano di Bacino classificata come zona "A" (zone caratterizzate da un costante rischio di naturale esondazione delle acque del fiume Tevere) destinata in parte dal Piano Regolatore del '93 a zona F5 "Servizi sportivi convenzionati" è stata dal successivo piano del '96 destinata a zona agricola, pur in presenza del Centro sportivo polivalente del CONI - la cui costruzione risulta autorizzata con D.G.R.L. n. 4030 del 21.7.87 ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 30/74.

L'altra area vincolata ai sensi della L.1497/39 con il D.M. 30.12.1993 (Decreto RONCHEY) e che interessa il territorio di Riano ad ovest della Flaminia, è classificata dal PTP n. 4 come "zona di trasformabilità limitata", (art. 5b) e parte pur, risultando vincolata, non risulta classificata dal P.T.P. (zona bianca).

All'interno del vincolo di cui al punto precedente, una parte del territorio comunale risulta ricompresa nel ""Parco Naturale di VeJo"; area naturale protetta istituita con L.R. 6/10/1997, n.29.

Risulta infine vincolato ai sensi della L. 1497/39, con D.M. 1/6/63, l'intero Centro Storico classificato dalla variante di salvaguardia zona A1 (Nucleo Antico).

Alla luce delle seguenti considerazioni e dal confronto con le previsioni urbanistiche e le indicazioni contenute nel PTP n. 4 è emerso che le previsioni del P.T.P., naturalmente per le aree vincolate, contrastano con quelle del P.R.G. del '93 ed in parte con il successivo Piano del '96 - per un evidente errore in questo caso di classificazione del P.T.P. che come già detto con l'art. 5 c) perimetra un'area di recupero ambientale non corrispondente alla effettiva zona da tutelare, oltre ad un evidenziato errore di perimetrazione del vincolo allegato alla citata D.G.R.L. n. 10591 del 5.12.1989.

VINCOLO ARCHEOLOGICO

Non risultano zone e beni vincolati dalla legge n. 1089/39 all'interno della perimetrazione dei nuclei abusivi.

Con nota n. 15427 del 23.10.1998 la Sovrintendenza per l'Etruria Meridionale ha espresso il parere favorevole sul Piano in esame richiedendo comunque che l'Amministrazione Comunale comunichi ogni volta per tempo alla Soprintendenza stessa eventuali lavori in progetto al fine di consentire lo svolgimento di una corretta opera di tutela del patrimonio archeologico esistente nell'area in questione.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Non risultano presenti vincoli di carattere idrogeologico all'interno della perimetrazione dei Nuclei Abusivi.




Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129/163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Il Piano Territoriale Paesistico n. 4 delimita un perimetro, peraltro non corrispondente alla realtà dei luoghi, definito "ambito di particolare fragilità idrogeologica" ma a questo poi non corrisponde una norma specifica nel P.T.P.

USI CIVICI

Per quanto riguarda gli usi civici il Comune, con attestazione riferita agli allegati A-13 e C adottati con la citata delibera commissariale n.12 del 28.2.96 e n.64 del 27.12.96 e con attestazione riferita agli allegati A-B-C adottata con le delibere commissariali n.13 del 28.2.96 e n.65 del 27.12.96 ha analizzato l'intero territorio comunale, dalle quali emerge che sono presenti terreni gravati da uso civico e precisamente:

- terreni di Demanio civico del Comune;
- terreni di Demanio civico dell'Università Agraria;
- terreni privati gravati da uso civico.

In alcune zone indicate come edificate o edificabili è esistente un gravame di uso civico.

Le aree sono state individuate nelle Delibere della Giunta Municipale nn.346 e 347 del 17.11.95 e ricadono parti in zona "B" di completamento, parte in zone destinate a "Servizi pubblici" e parte in zona "D" produttiva (coltivazione mineraria).

I terreni in questione di demanio collettivo inseriti nella variante speciale di salvaguardia al P.R.G. risultano esclusivamente di proprietà del Comune di Riano e dell'Università Agraria. La Regione, con delibera della Giunta Regionale n.2855 del 20.5.97 ne ha autorizzato il mutamento di destinazione.

ITER TECNICO-AMMINISTRATIVO DI FORMAZIONE DEL PRG.

Nel richiamare i passaggi amministrativi che hanno portato alla stesura ed approvazione del Piano in esame, al fine di chiarire la procedura seguita dall'Amministrazione Comunale si precisa quanto segue:

Con la deliberazione del Commissario Prefettizio n. 4 del 28.1.93 il Comune di Riano ha adottato il P.R.G.

Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 13.7.1995 il Comune di Riano ha controdedotto alle osservazioni ed opposizioni al P.R.G. adottato con la citata precedente deliberazione del Commissario Prefettizio.

Con l'adozione della deliberazione del Commissario Regionale ad acta n. 12 del 28.2.1997 il Comune ha adottato la "Variante Speciale di Salvaguardia".

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 183
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Con tale variante sono state recepite tutte le osservazioni accolte con la precedente deliberazione, tranne quelle che risultavano in contrasto con il Piano territoriale paesistico.

Con la successiva deliberazione n. 64 del 27.12.96 nell'esaminare le osservazioni presentate, l'Amministrazione Comunale ha riportato le modifiche sia zonizzative che normative introdotte con l'accoglimento delle osservazioni ripubblicando il Piano Regolatore Generale in via definitiva.

A seguito della avvenuta pubblicazione non risultano pervenute al Comune nei tempi e modi previsti ulteriori osservazioni.

Contemporaneamente, il Comune di Riano con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 13 del 28.2.1996 ha adottato la perimetrazione dei nuclei abusivi, la variante speciale di P.R.G. per i nuclei abusivi ed i Piani Particolareggiati di esecuzione degli stessi ai sensi della L.R. n. 28/80 e L. 76/85 nonché ai sensi della L. n. 47/85.

Con successiva deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 65 del 27.12.1996 il Comune, nell'esaminare le osservazioni, ha ripubblicato tutti gli elaborati del punto precedente apportando le modifiche introdotte, sia di tipo normativo che zonizzative, a seguito delle osservazioni accolte.

Con tale ulteriore pubblicazione non risultano pervenute al Comune, nei tempi e modi previsti osservazioni in merito.

A tale riguardo l'Amministrazione Comunale con nota n. 2637 del 23.10.98 ha inviato una dichiarazione nella quale viene confermata la procedura seguita.

Allo stato attuale alla Regione sono state presentate fuori termine n.25 osservazioni.

VARIANTE SPECIALE DI P.R.G. AI SENSI L. 47/85, L.R. N. 28/80 E L.R. N. 76/85.

Come già accennato in precedenza, il Comune di Riano trae la sua origine come accentramento dell'abitato tipicamente medievale, su di uno sperone tufaceo limitato da due fossati ed aperto su di un lato verso la via Flaminia.

A partire dall'inizio di questo secolo hanno incominciato a prendere corpo due insediamenti secondari posizionati sui due ingressi della Via Rianese, uno (la Rosta) collocato sulla via Flaminia, l'altro (Belvedere-Costaroni), collocato sul lato della Tiberina.

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Con il passare del tempo lo sviluppo edilizio si è arroccato sempre in posizione di cresta (Viale Parigi, tre Monti, Monte Marino) con il risultato che il tessuto edilizio è diventato fortemente frazionato ed allungato con pochissimi ed insufficienti percorsi trasversali, dove la via Rianese ha costituito l'asse di percorrenza e di collegamento dei servizi.

La mancanza di una pianificazione urbanistica ha accresciuto lo sviluppo casuale ed abusivo delle abitazioni, con tipologie edilizie di tipo unifamiliari. Dal confronto dei dati ISTAT è emerso che su n. 1952 abitazioni risultano presentate n. 1621 denunce ex lege n. 47/85 e successive integrazioni. Tale fenomeno ha determinato una consistenza edilizia sicuramente sproporzionata rispetto al parametro mc/ab. con un carico di cubature accessorie.

La variante speciale per nuclei abusivi, nel rilevare ed esaminare lo stato esistente, ha utilizzato tutte le fonti cartografiche reperibili, nonché un rilievo effettuato dall'Amministrazione Comunale nel 1978, aggiornato al 1980 e confrontato con aerofotogrammetrie recenti.

La variante speciale, appoggiandosi sulla variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio per quanto attiene le previsioni urbanistiche stabilisce **che tutte le zone, compreso il centro storico, devono intendersi abusive salvo la zona "Belvedere-Costaroni" che risulta edificata in applicazione della legge 765/67 ed ormai quasi del tutto completata.**

Dal rilievo effettuato e come già riportato precedentemente è risultato che nella perimetrazione dei nuclei abusivi sono presenti:
mc. 1.088,822 (legali ed abusivi) di cui mc. 972.261 residenziali.

Il dato ricavato contrasta con i dati ISTAT che invece prevedono su un totale di 2.114 abitazioni occupate e non occupate; data una superficie media per abitazione di 115 mq. e considerata un'altezza media di 3,20 si avrà una cubatura per abitante (777.952:6400 ab.) di 121,5 mc. valore notevolmente inferiore alla realtà rilevata che si aggira intorno ai 200 mc.

Dalle autodenunce presentate tramite il condono fino al '93 è emerso che esiste una cubatura abusiva di mc. 534.910 pari a circa il 50% dell'intero patrimonio edilizio esistente.

Le zone edificate sono state sostanzialmente riunite nella perimetrazione ex lege n. 28/80 che accoglie oggi 4.764 abitanti i quali sono installati nelle zone che i Piani Particolareggiati classificano "zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali e non residenziali" e "zone edificate residenziali e non residenziali saturabili".



Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Le aree perimetrare dalla variante speciale ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 28/80, debbono essere classificate zone "B" del D.M. 1444/68 e pertanto per le stesse deve essere verificato il rapporto fra la superficie coperta dagli edifici esistenti rispetto all'intera superficie che deve essere superiore al 12,50%. Mentre per quanto riguarda l'indice, come è noto, questo deve essere superiore ad 1,5 mc/mq.

Nel caso in esame dal rapporto fra la superficie coperta pari a 193.656 mq. con l'intera superficie perimetrata e pari a 1.435.290 mq. si ha una percentuale di 13,49%.

Tale rapporto risulta quindi verificato considerando la superficie coperta degli edifici esistenti nel loro insieme con la superficie di tutti i comprensori oggetto della perimetrazione.

La verifica, come si vedrà successivamente, se risulta valida nel suo insieme non lo è più se i Piani Particolareggiati vengono esaminati singolarmente.

Anche per quanto riguarda l'indice territoriale, solo per alcuni comprensori risulta rispettato il parametro previsto dal detto D.M.

L'altra condizione per il riconoscimento della zona "B" risulta in parte soddisfatta dalla presenza diffusa su tutti i comprensori delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Piano evidenzia inoltre la necessità di una ristrutturazione urbanistica dei nuclei come "La Rosta" e "Belvedere" con un completamento della situazione di fatto come previsto dal comma 2° dell'art. 4 della legge n. 72/75 quali "documentate situazioni di fatto, che impongono previsioni più ampie" dell'incremento di popolazione ipotizzabile nel decennio nel dimensionamento generale del P.R.G. e di cui si può condividere la scelta.

In maniera sintetica la variante speciale identifica e suddivide gli incrementi necessari del numero di abitanti nel seguente modo:

- Per il centro storico e sue propaggini; abitanti previsti 145
- Per le zone "B": (piani particolareggiati)
zone edificate residenziali e non residenziali saturabili; nuovi abitanti 673 abitanti previsti complessivamente 2.225
- Zone di completamento residenziali e non residenziali; nuovi abitanti 1.626
- Per le zone "C" abitanti previsti complessivamente 857
- Eventuali convenzioni per servizi pubblici nuovi abitanti 115

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

- Per le zone "E" abitanti previsti complessivamente 857
 - Per il Piano Particolareggiato VS5 (la Rosta) è il Piano Particolareggiato VS13 (centro storico sottozona A2); nuovi abitanti 204
 - Per le zone "F" abitanti previsti complessivamente 115.
- TOTALE ABITANTI 3.457

PIANI PARTICOLAREGGIATI

Come già detto, con la variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, sono stati predisposti ed adottati n. 13 Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/89 nell'intento di dare immediata e diretta attuazione al recupero di tali nuclei e alle previsioni contenute nella variante speciale.

Prima dell'esame dei singoli piani particolareggiati occorre specificare i caratteri generali validi per tutti i Piani che sono alla base della progettazione e che hanno determinato la suddivisione e classificazione delle zone residenziali. Queste si dividono in:

Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali.

Sono quelle già edificate, che superano in genere gli indici di fabbricabilità fondiaria medi stabiliti per ogni Piano Particolareggiato. E' ammesso tra l'altro la demolizione e ricostruzione, contenute nei limiti dell'indice di F.F. di ogni Piano;

Zone edificate residenziali e non residenziali saturabili

Sono zone già impegnate da costruzioni ma che non raggiungono i limiti dell'indice di fabbricabilità media di Piano;

Zone di completamento residenziali e non residenziali.

Sono zone limitrofe a quelle edificate costituenti lotti interclusi, oppure dotate di caratteristiche tali da rappresentare un completamento dei nuclei stessi.

Per quanto riguarda i servizi pubblici questi sono stati localizzati in aree che per la loro posizione riescono a servire più nuclei. Il piano prevede la possibilità di compensare, l'acquisizione gratuita delle aree per i servizi con la cessione di cubature realizzabili in altre zone edificabili e con un minimo aumento della percentuale della cubatura realizzabile sul lotto.

Per quanto riguarda i parcheggi lo standard passa da un minimo di 2,5 mq. ad un massimo di 4,5 mq/ab con la specifica normativa che i privati devono lasciare per i parcheggi dei visitatori aree di proprietà che risultano già individuate all'interno dei P.P.



Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma, Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 9.11.1977 n. 43
Prima Sezione

DOTAZIONE PER ABITANTE

	Mq/ab	Esistente	Previsto	Totale	D.M. 1444/68
Verde attrezzato		7,91	16,95	24,86	9,00
Attività scolastiche		4,99	-	4,99	4,50
Attività comuni		12,33	-	12,33	2,00
Parcheggi		3,95	2,60	10,80	2,50
Parco territoriale		-	5,16	5,16	15,00

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS1

- Sup. totale	mq.	223.409
- Cubatura totale esistente	mc.	34.940
- Cubatura di completamento	mc.	36.366
- Cubatura totale prevista.	mc.	69.596
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,30
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	033
- n. abitanti totali	n.	487
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	8.766

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS2

- Sup. totale	mq.	140.666
- Cubatura totale esistente	mc.	43.796
- Cubatura di completamento	mc.	11.470
- Cubatura totale prevista.	mc.	53.474
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,30
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,40
- n. abitanti totali	n.	218
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	3.924

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS3

- Sup. totale	mq.	251.386
- Cubatura totale esistente	mc.	131.079
- Cubatura di completamento	mc.	17.319
- Cubatura totale prevista.	mc.	146.160
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,40
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,60
- n. abitanti totali	n.	632
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	11.376

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS4

- Sup. totale	mq.	64.181
- Cubatura totale esistente	mc.	24.582
- Cubatura di completamento	mc.	14.232
- Cubatura totale prevista.	mc.	35.262
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,40
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,52
- n. abitanti totali	n.	242
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	4.356

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS5

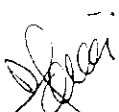
- Sup. totale	mq.	102.444
- Cubatura totale esistente	mc.	296.229
- Cubatura di completamento	mc.	13.266
- Cubatura totale prevista.	mc.	256.767
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	3,90
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	1,99
- n. abitanti totali	n.	1.501
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	27.018

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS6

- Sup. totale	mq.	138.500
- Cubatura totale esistente	mc.	97.602
- Cubatura di completamento	mc.	10.049
- Cubatura totale prevista.	mc.	101.261
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,40
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,74
- n. abitanti totali	n.	454
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	8.226

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS7

- Sup. totale	mq.	154.263
- Cubatura totale esistente	mc.	40.089
- Cubatura di completamento	mc.	5.325
- Cubatura totale prevista.	mc.	44.576
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,30
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,28
- n. abitanti totali	n.	206
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	3.708




Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS8

- Sup. totale	mq.	70.800
- Cubatura totale esistente	mc.	15.771
- Cubatura di completamento	mc.	14.445
- Cubatura totale prevista.	mc.	29.285
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,30
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,41
- n. abitanti totali	n.	212
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	3.816

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS9

- Sup. totale	mq.	146.824
- Cubatura totale esistente	mc.	58.693
- Cubatura di completamento	mc.	4.822
- Cubatura totale prevista.	mc.	60.941
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,30
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,42
- n. abitanti totali	n.	325
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	5.850

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS10

- Sup. totale	mq.	327.720
- Cubatura totale esistente	mc.	184.326
- Cubatura di completamento	mc.	56.088
- Cubatura totale prevista.	mc.	21.697
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,90
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,65
- n. abitanti totali	n.	1.163
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	20.934

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS11

- Sup. totale	mq.	202.320
- Cubatura totale esistente	mc.	13.674
- Cubatura di completamento	mc.	31.512
- Cubatura totale prevista.	mc.	44.892
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,24
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,30
- n. abitanti totali	n.	406
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	7.308

Decca

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43
Prima Sezione

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS12

- Sup. totale	mq.	245.000
- Cubatura totale esistente	mc.	69.003
- Cubatura di completamento	mc.	6.580
- Cubatura totale prevista.	mc.	75.461
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	0,31
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	030
- n. abitanti totali	n.	245
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	4.410

PIANO PARTICOLAREGGIATO VS13

- Sup. totale	mq.	164.868
- Cubatura totale esistente	mc.	143.911
- Cubatura di completamento	mc.	8.475
- Cubatura totale prevista.	mc.	126.324
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq.	
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,77
- n. abitanti totali	n.	978
- servizi pubblici necessari (D.M. 1444/68)	mq.	17.604

Occorre rilevare, come già detto in precedenza, che non tutti i Piani Particolareggiati di esenzione dei nuclei abusivi esaminati singolarmente hanno le caratteristiche previste dal citato D.M. 1444/68 in particolare non tutte le aree risultano impegnate dall'edificazione o dotate di opere di urbanizzazione.

Al riguardo tale situazione si riscontra principalmente nei P.P. denominati VS1, VS2, VS4, VS8, VS10, VS11, in cui il volume ancora edificabile risulta superiore alla metà di quello già realizzato. Le aree previste dovranno essere considerate più correttamente come zone di espansione e classificate come zone "C1", mantenendo, comunque, i parametri edificatori previsti da ogni singolo piano particolareggiato.

Per tutti i Piani Particolareggiati è prevista, inoltre, al fine di dare attuazione alle previsioni contenute negli stessi senza che l'Amministrazione Comunale impegni direttamente elevati oneri finanziari all'art. 20 (servizi pubblici) e secondo le modalità previste all'art. 26 (trasferimenti delle cubature) la possibilità che le citate aree destinate a servizi pubblici possano essere acquisite al demanio Comunale mediante esproprio o mediante convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il privato, considerando l'area con la stessa cubatura virtuale che sarebbe realizzabile, applicando i parametri caratteristici dei piani particolareggiati per la zona di completamento residenziale e non residenziale nei quali l'area per servizio pubblico è inserita.

La cubatura virtuale così determinata sarà poi trasferibile su altri lotti dello stesso richiedente secondo modalità che sono descritte nell'art. 26 delle citate N.T.A.



Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 9.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Quest'ultimo articolo delle N.T.A. prevede a sua volta, al fine di ricompattare le zone edificate, di trasferire la cubatura prevista nello strumento urbanistico, da un lotto edificabile ad un altro anch'esso edificabile, ferma restando la rinuncia da parte del richiedente alla edificazione del lotto trasferito. Compito dell'Amministrazione sarà quello di verificare che non vengano superati i limiti della densità territoriale prevista per l'intero perimetro del Piano attuativo nel quale ricade il lotto ricevente la cubatura, con divieto di trasferimento nel caso si superi tale limite.

In relazione a quanto precede occorre innanzitutto osservare, che mentre risulta sempre possibile trasferire la cubatura edificabile da un lotto ad un altro o traslare le aree per gli spazi pubblici all'interno del Comprensorio definito dal P.P., non si ritiene ammissibile trasferire la cubatura da un Piano Particolareggiato ad un altro.

Occorre, inoltre, evidenziare che con la variante speciale i servizi pubblici sono stati collocati, per la maggior parte, in aree fuori delle perimetrazioni dei piani particolareggiati, in alcuni casi a ridosso delle nuove zone di espansione senza che sia stata dimostrata la comprovata impossibilità di reperire aree all'interno dei perimetri, come previsto dall'art.6 della citata legge regionale n.28/80.

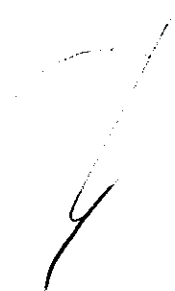
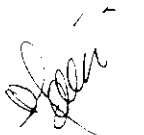
In sostanza, i Piani Particolareggiati contengono solo in minima parte gli spazi pubblici quantificati per il soddisfacimento degli standard di piano in particolare:

- VS1-VS4-VS7-VS8 (totalmente privi)
- VS3-VS5 (solo parcheggi)
- VS9-VS10 (parcheggi e servizi pubblici)
- VS6-VS2 (servizio privato)
- VS11 (servizio privato e servizio pubblico)
- VS12 (parcheggio)
- VS13 (servizi pubblici e servizi privati)

In molti casi le aree per i servizi pubblici sono di proprietà comunale.

I servizi pubblici, come accennato, solo in minima parte sono compresi nei perimetri dei Piani Particolareggiati, mentre le quantità assegnate ai singoli piani sono quota parte del complesso dei servizi pubblici presenti e previsti nell'intero Piano della Variante Speciale per l'abusivismo.

Tale situazione determina che, anche nel caso della cessione gratuita previa compensazione volumetrica e di trasferimento della stessa, la realizzazione degli standard risulta esclusivamente a carico del Comune senza la partecipazione e coinvolgimento dei proprietari dei lotti, così come non appare chiaro in quale Piano Particolareggiato tale trasferimento di cubatura possa avvenire.



Considerato che per alcuni piani non si ravvisano le caratteristiche dell'assimilazione alle zone "B" le previsioni urbanistiche in essi contenute possono più realisticamente essere considerate come previsioni solo in parte di recupero degli edifici abusivi mentre appare più realistica la loro assimilazione alle zone di espansione.

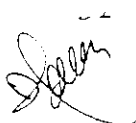
Pertanto i comprensori individuati dai Piani Particolareggiati denominati VS1, VS2, VS4, VS8, VS10, VS11, la cui potenzialità edificatoria di completamento risulta prevista in misura notevole rispetto all'esistente, dovranno essere ripermetrati, in sede di controdeduzioni comunali, con l'inserimento delle aree per gli spazi pubblici ad essi attinenti e con l'eventuale utilizzazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art.23 della legge 1150/42, il quale consentirà anche di affrontare il problema della realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici; l'attuazione avverrà con le modalità previste all'art.40 come modificato con il presente voto. In tale sede potranno meglio essere definite alcune destinazioni d'uso, con particolare riferimento agli spazi pubblici e alla viabilità ed agli eventuali vincoli esistenti boschivi ecc. che possono limitarne l'edificazione.

Le aree per i servizi pubblici, secondo quanto previsto dall'art. 20) e dall'art. 26) delle N.T.A. dei P.P. in esame come indicato dalla presente istruttoria, potranno essere acquisite anche attraverso la permuta di cubatura con le modalità previste dal citato art. 20. Al fine di definire più specificatamente le procedure da seguire si propone l'introduzione nelle N.T.A. dei PP.PP. di un nuovo articolo di seguito riportato nelle modifiche alle N.T.A. stesse.

Per quanto riguarda le altre zone edificabili previste alla variante di salvaguardia in particolare le zone di espansione C1 e C2 peraltro già previste nel Piano Regolatore del '93, queste si collocano a ridosso delle zone oggetto dei citati Piani Particolareggiati ne rappresentano la naturale prosecuzione, in alcuni casi si pongono in collegamento fra spazi pubblici ed i Piani stessi.

Per la loro attuazione è prevista la predisposizione di strumenti esecutivi con la individuazione al loro interno di superfici da destinare agli standard per una quantità pari a 12,00 mq/ab.

Anche in questo caso l'Amministrazione comunale, in sede di controdeduzioni dovrà prevedere la perimetrazione del comprensorio proponendo l'inserimento all'interno del comparto edificatorio delle zone C1 gli spazi pubblici a ridosso di tali aree.



Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

La zona C2, in particolare, è riservata al Piano di zona; al riguardo occorre segnalare, come già evidenziato dal Settore Amministrativo con nota n. 551 del 7.5.1997, alcune perplessità sul piano giuridico-amministrativo, sia per il procedimento anomalo seguito, sia per non avere riscontrato le motivazioni ed i presupposti che occorre siano evidenziati o nella relazione esplicativa del piano stesso e/o nella premessa della deliberazione di adozione.

In particolare gli aspetti sui quali sorgono le perplessità possono essere così sintetizzati:

- Calcolo del fabbisogno decennale di edilizia abitativa al quale collegare la verifica della soglia minima e massima del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica e popolare; tutto ciò non è stato possibile riscontrare negli atti trasmessi dal Comune;
- Il Piano di zona è stato adottato all'interno della variante speciale, contestualmente con i piani particolareggiati di recupero; il testo dell'avviso di pubblicità (manifesto, FAL e avviso di deposito) non fa un esplicito riferimento al Piano di Zona; ciò suscita perplessità in relazione alla particolare natura giuridica che con il Piano di Zona viene attribuito a tutte le aree comprese nel perimetro del Piano di Zona stesso e del conseguente regime di gestione delle aree e degli edifici;
- Dalla lettura delle relazioni non emergono considerazioni e motivazioni circa la funzione strategica che tale Piano di Zona verrebbe ad assumere nell'ambito della variante speciale e delle finalità di recupero di cui alla L.R. n. 28/90 e successive modifiche e della L. 47/85.

Rispetto alle previsioni di zona "C" (espansione) riportate nelle varianti di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio del Comune di Riano" il PEEP come si legge nella relazione allegata, rappresenta il 27,4% dell'intera zona "C" ed il 2,4% dell'intero complesso di previsione degli abitanti installati ed insediabili nel Comune.

Dall'esame delle tavole si evidenzia inoltre che nella variante speciale di salvaguardia è stata lasciata un'area ricompresa tra il PEEP e la zona "B1" con la destinazione "Area per il futuro ampliamento del piano di zona" tale destinazione non risulta ammissibile in quanto la individuazione sul P.R.G. di un'area destinata per l'edilizia economica e popolare non può prefigurarsi come vincolo preordinato all'esproprio, in assenza di un piano di zona adottato che ricomprensca anche quell'area.

In relazione alla particolare natura ed acclività del terreno, occorre straciare dalla edificabilità, e ricondurla alla destinazione agricola E3, la parte di area prevista per il Piano di Zona delimitata a valle dal compluvio naturale e a monte della prevista strada che lambisce il perimetro della zona B1 del P.P. VS7.

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Altre considerazioni devono essere svolte per il nucleo del centro storico, anch'esso come già detto, considerato abusivo e quindi perimetrato ai sensi della legge n. 28/80.

Con il piano particolareggiato VS13 in particolare, nelle N.T.A. vengono diversificati gli interventi rispetto a quelli previsti negli altri Piani particolareggiati.

La normativa così proposta, la quale contiene delle schede degli interventi ammissibili isolato per isolato con riferimento alle particelle catastali, collegate con gli elaborati grafici, consente una attuazione urbanistica corretta. Nel caso specifico è necessario prevedere l'integrazione degli elaborati con altri tipici del piano di recupero, questo al fine di puntualizzare più dettagliatamente l'aspetto edilizio solo enunciato come categoria, nel piano stesso.

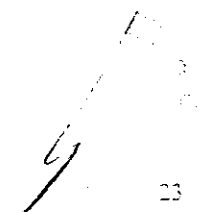
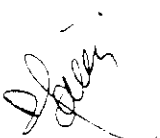
Per quanto riguarda le zone "D - produttive" queste riguardano, come già detto, le aree attualmente sede di complessi produttivi, il loro completamento ed il loro ampliamento.

Al riguardo mentre appaiono ammissibili nel loro complesso le aree individuate nella variante di aggiornamento e sostanzialmente già previste nel P.R.G. del 1993, non appare invece ammissibile la destinazione industriale di un'area, localizzata sulla via Flaminia, non prevista nel P.R.G. del '93 che perimetra l'area di pertinenza di un capannone esistente escludendone altri contermini con destinazione produttiva analoga.

Tale previsione deve essere pertanto, al momento, stralciata e l'area relativa classificata agricola E3, in attesa che l'Amministrazione comunale provveda ad una sistemazione dell'intera area interessata da tutti i manufatti esistenti sulla Flaminia con una variante specifica.

Anche l'area con destinazione industriale localizzata in via Colle delle Rose non appare ammissibile in quanto episodica e non inserita in un contesto urbanistico compatibile con tale destinazione e pertanto deve essere stralciata e classificata agricola E3.

Nell'ambito delle zone D2 e cioè nelle zone soggette o suscettibili di coltivazioni minerarie, la variante di salvaguardia all'art. 33) prevede: sia per le zone in cui l'attività di coltivazioni minerarie è in atto, per quelle oggetto di accumulo dei detriti derivanti dalla coltivazione, per le zone già oggetto di rimodellamenti e recuperi di cave dismesse e, per quelle dismesse ma ancora da rimodellare la necessità che il Comune, con specifica convenzione, stabilisca i criteri per la coltivazione e la formulazione di un piano di ripristino previsto dalla legge Regionale n. 27/93. La convenzione dovrà contenere la previsione di utilizzazione delle aree successivamente all'avvenuto ripristino da destinare per Servizi Scolastici (F2) Parcheggi Pubblici (F3) ed Industrie ed Artigianato (D2.1).



Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

La norma contenuta nell'art. 33 e definita D2.1 prevede che tali aree siano destinate ad insediamenti industriali, artigianali e comunque ad attività produttive in genere, l'attuazione dovrà avvenire attraverso uno specifico Piano particolareggiato e/o lottizzazione convenzionata.

Al riguardo con la presente istruttoria si è prevista l'integrazione alla normativa D2.1 del Piano con l'inserimento delle previsioni contenute nell'art. 17 della L.R. nn. 24 e 25 del 6.7.98.

Tra le zone destinate a servizi, il Piano prevede un'ampia zona collocata a ridosso della via Flaminia e la ferrovia sulla destra della strada comunale che conduce al comprensorio Antico Lazio con destinazione parte a servizi pubblici di interesse generale, parte a verde pubblico e parte a parcheggio.

L'area è integra ed è inserita nel paesaggio agricolo che ancora mantiene le caratteristiche dei profili tipici di rilevanza ambientale della zona e di cui è possibile godere le visuali dalla Flaminia.

Tale area deve essere stralciata dalle previsioni urbanistiche proposte e ricondotta alla destinazione agricola E3, lotto minimo 20.000 mq..

Peraltro difficoltà di accesso, già esistenti dalla Flaminia, con tale destinazione verrebbero ad essere macroscopicamente accentuate.

Risulta non solo auspicabile, ma necessario, il potenziamento della strada esistente che parallelamente alla ferrovia si snoda a collegare la via delle Codette con il comprensorio "La Rosta" in quanto costituirebbe l'asse su cui innestare le vie di penetrazione al comprensorio definito dal P.P. VS9 senza gravare sulla via Flaminia.

Per quanto riguarda le zone Agricole "E" il Piano prevede la loro suddivisione in 4 sottozone.

Per la zona E1 - Zona ricoperta da boschi -

La norma di piano (art. 34) fa riferimento alla normativa del Piano Territoriale Paesistico n. 4. L'articolo risulta compatibile con il P.T.P. n. 4 in termini di parametri e destinazioni d'uso, occorre però integrarlo con le previsioni contenute nell'art. 10 della citata L.R. nn. 24 e 25.

Nella zona E2 - Zona soggetta a rimboschimento -

La norma introdotta dal Piano prevede la possibilità, previa convenzione con il Comune, di trasferire la cubatura teorica calcolata sul lotto attraverso assimilazione dello stesso alla zona E3, in altro dello stesso proprietario, ricadente in zona E3, a fronte di una piantumazione a bosco e all'inedificabilità del lotto trasferito - ricadente in E2.

Tale norma non appare ammissibile in quanto di fatto verrebbe a determinarsi una forma di "coacervo" delle aree e pertanto la stessa è stralciata e sostituita con il riferimento all'art. 10 della Legge Regionale nn. 24 e 25.

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Nella zona E3 - Zona di utilizzazione agricola -
E' previsto, anche in questo caso, l'accorpamento attraverso il trasferimento della cubatura derivante dalla zona E2. Tale ipotesi è conseguentemente stralciata dall'articolo.

La zona E3 è suddivisa in quattro sottozone:

- 1) 10.000 mq.
- 2) 20.000 mq.
- 3) 100.000 mq.
- 4) 200.000 mq.

Per le zone agricole vincolate, l'articolo è stato integrato con quanto previsto dall'art. 23 del P.T.P. n. 4 come modificato dalla L.R. nn. 24 e 25 che ne prevede l'inserimento nell'art. 5 delle N.T.A. e con particolare riferimento al lotto minimo pari a 30.000 mq. ed alla cubatura massima ammissibile pari a 900 mc.

Per quanto riguarda questa zona E3, si ritiene necessario unificare il parametro edificatorio estendendo alle aree del punto 1) il lotto minimo di 20.000 mq. attraverso la modifica dell'art.34 delle N.T.A., questo al fine di garantire una maggiore tutela delle zone agricole e limitare all'imprenditore agricolo a titolo principale la possibile utilizzazione dell'indice non residenziale.

Le zone "F" identificano i Servizi pubblici e privati in particolare sia per la sottozona F1 - servizi pubblici di interesse comune (Art. 35) che nelle norme di carattere generale (art. 36) sui servizi pubblici, che nell'art. 40 viene ribadita l'ipotesi della cessione gratuita delle aree a fronte di un riconoscimento di cubatura edificabile e trasferibile - in particolare attraverso specifica convenzione (art. 40) viene ipotizzato un premio di cubatura sulla base di un coefficiente moltiplicatore pari ad 1,2 che nel caso di strade e piazze sarà del 10% delle cubature edificabili sull'area residua del lotto impegnato dalla cessione.

Tali possibilità si ritiene possano essere accolte, nell'ambito del comparto edificatorio, introdotto nella presente relazione come modifica alle norme, solo all'interno dei perimetri degli stessi.

MODIFICA ALLE NORME TECNICHE

Dall'esame delle Norme Tecniche della variante di aggiornamento e di quelle di singoli piani particolareggiati si osserva la corrispondenza fra alcuni articoli in particolare:

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

<u>N.T.A. della variante di salvaguardia</u>		<u>N.T.A. dei piani particolareggiati</u>	
Art. 1	(quadro giuridico)	Art. 1	1
Art. 2	(vigenza delle norme tecniche)	Art. 3	3
Art. 3	(elenco elaborati)	Art. 4	4
Art. 4	(viabilità delle norme)	Art. 5	5
Art. 6	(azioni di tutela proposte dal P.T.P.)	Art. 37	37
Art. 15	(piantumazioni sulle zone edificabili)	Art. 23	23
Art. 36	(servizi pubblici)	Art. 20	20
Art. 38	(servizi privati)	Art. 21	21
Art. 40	(convenzioni e concessioni)	Art. 23	23
Art. 42	(accorpamento dei lotti)	Art. 24	24
Art. 43	(trasferimento delle cubature)	Art. 26	26
Art. 47	(superamento delle barriere architettoniche)	Art. 28	28
Art. 51	(poteri di deroga)	Art. 31	31
Art. 52	(tipologia delle cubature)	Art. 11	11
Art. 59	(norme finali e transitorie)	Art. 38	38

Le norme tecniche dei piani particolareggiati VS1 - VS2 - VS3 - VS4 - VS6 - VS7 - VS9 - risultano identiche.

I piani particolareggiati denominati VS5 - VS8 - VS10 - VS11 - VS12 - VS13 presentano invece una normativa in parte e per alcuni articoli che si discosta dai piani elencati in precedenza, questo naturalmente a seguito delle diverse situazioni urbanistiche trattate.

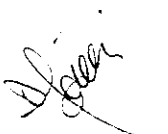
Resta inteso che le modifiche tecniche introdotte con la presente relazione alle norme della variante di salvaguardia si intendono introdotte anche alle norme dei singoli piani particolareggiati aventi per oggetto il medesimo argomento anche se individuato con articoli diversi.

L'art. 5) Modalità di attuazione della "variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio".

Al 6° rigo, dopo la parola "richiesto" aggiungere la seguente frase: "nelle zone C1, C2, D2 ed in tutti i P.P. contenuti nella presente variante generale".

L'art. 6) Azioni di tutela proposte dal Piano Paesistico.

Stralciare da rigo 21° al rigo 32° e cioè tutto il periodo che va dalla parola: "Sulle" fino alla parola "tutela ambientale" e sostituirlo con la seguente frase: "Sulle porzioni di territorio boscate o di cui risulti incerta la perimetrazione del vincolo si applica la normativa prevista dall'art. 10 della legge Regionale n. 24 e 25 del 6.7.1998 e quanto previsto dall'art. 26 della citata legge".




Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

L'art. 7) Terre di uso civico e terre private gravate dagli usi civici.

Al 12° rigo dopo la frase: "In tali zone" stralciare l'intero testo e sostituirlo con il seguente: "si applica la normativa prevista dall'art. 11 della legge regionale n. 24 e 25 del 6.7.98".

L'art. 8) Aree di esondazione.

L'intero testo è ablatato e così sostituito: "Nelle aree di esondazione, così come definite dal Piano di bacino del Fiume Tevere 1° stralcio funzionale per le "Aree soggette a rischio di esondazione, nel tratto del Tevere da Orte a Castel Giubileo "si applica la normativa specifica del Piano di bacino con le modifiche ed integrazioni introdotte con il Decreto di approvazione del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 settembre 1998".

L'art. 11) Protezione dei corsi delle acque pubbliche

Dopo il secondo comma stralciare l'intero articolo e sostituirlo con il seguente: "Per tali corsi d'acqua pubblici si applica la normativa prevista dall'art. 7 della L.R. nn. 24 e 25 del 6.7.1998".

L'art. 12) Interventi da sottoporre a valutazione dell'inserimento nell'ambiente

Al 1° comma dopo: "-apertura di nuove cave ancorché previste dal relativo piano Regionale"; aggiungere la frase: "secondo le modalità previste dall'art. 17 della L.R. nn. 24 e 25 del 6.7.98".

L'art. 23) Area di rispetto archeologico

Dopo il 1° Comma ablatare la parte restante dell'articolo e sostituirlo con la presente frase: "Per tali aree si applica la normativa prevista dall'art. 13 della L.R. nn. 24 e 25 del 6.7.98".

L'art. 30) Zona A - Centro storico

Al - Nucleo Antico alla pag. 24 rigo 6 ablatare la parola: "ricettiva o"

L'art. 33) Zona D - Produttiva

A pag.36, quinto rigo, ablatare le parole: "(quali zone F2, F3, D2-1)"

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

punto D2 . 1 - Industriale ed artigianale

al 1° comma, terzo rigo, ablatre la frase: "e comunque di attività produttive in genere";
dopo l'ultimo rigo dell'articolo aggiungere l'ulteriore seguente frase: "Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con le previsioni dell'art. 17 della Legge Regionale nn. 24 e 25 del 6.7.98".

L'art. 34) Zona E - Agricola

punto E1 - Zona ricoperta da boschi
dopo l'ultimo rigo dell'articolo aggiungere l'ulteriore seguente frase: "Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con le previsioni contenute nell'art. 10 della Legge Regionale nn. 24 e 25 del 6.7.98".

punto E2 - Zona soggetta a rimboschimento
a pag. 38, stralciare la frase che va da rigo 10 a rigo 20 e cioè dalla parola: "A tale.....fino alla parola: ".....zona E2".

Punto E3 - Zona ad utilizzazione agricola
A pag. 38, rigo 9°, dopo la parola: ..."non residenziale" aggiungere la seguente frase: "L'applicazione di tale indice è subordinato all'accertamento del possesso da parte del richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale".
A pag.39, il rigo 18°: "1) 10.000 mq. è ablato; il rigo 30: stralciare la frase che va dalla parola: "A questo.... Fino alla parola: "....E2".

L'art.35) - Zona F - Servizi pubblici e privati

Sottozona F5 - Verde pubblico attrezzato

A pag.45, dopo l'ultimo rigo, aggiungere la seguente frase: "Secondo quanto previsto dall'art.11 della Legge regionale nn.24 e 25 del 6.7.98".

Sottozona F6 - Area cimiteriale

A pag.45, rigo 27°, dopo la parola:..."del 4.12.1956" aggiungere un'ulteriore frase: "La fascia di rispetto dovrà essere di 50 mt, come stabilito con delibera di Giunta Municipale n.8 dell'8.2.88".

Sottozona F7 - Depuratore

A pag.45, dopo l'ultimo rigo, aggiungere la seguente frase: "La fascia di rispetto dovrà avere un raggio di mt.100".

L'art. 40) convenzioni e concessioni è così riformulato:



Aree per servizi pubblici

All'interno dei perimetri dettagliati in scala 1:2.000 dalle tavole n.4 di P.R.G. e nei grafici indicati dai cosiddetti Piani Particolareggiati, secondo le indicazioni contenute negli stessi, l'attuazione avviene previo strumento urbanistico esecutivo anche mediante l'utilizzazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art.23 della legge n.1150/42. Lo strumento urbanistico esecutivo deve avere una superficie minima di intervento pari a 50.000 mq.

E' possibile, nel caso di cessione gratuita delle aree da destinare a servizi, tramite Convenzione tra l'Amministrazione comunale di proprietà, a fronte dell'applicazione di un "coefficiente moltiplicatore" pari a 1,2 delle cubature che sarebbero edificabili sulle aree impegnate dalla previsione di servizi pubblici, risultanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità dello strumento esecutivo, trasferire le cubature secondo le modalità previste dal successivo art.43.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi non possono essere apportate modificazioni ai tracciati e sezioni stradali ed alla localizzazione e superficie degli spazi pubblici previsti dallo strumento stesso né ai parametri edificatori fissati dal P.R.G. Rettifiche della delimitazione degli spazi pubblici per verde attrezzato e parcheggi, beninteso con le necessarie compensazioni per mantenere invariata la superficie prevista, potranno essere consentite nell'ambito del Piano, nella misura in cui si rendano indispensabili per comprovate esigenze di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e dei singoli lotti edificabili.

Per quanto riguarda gli edifici già realizzati che eccedono il rapporto tra superficie del lotto e l'indice territoriale, si intendono asservite agli stessi oltre l'area con destinazione residenziale, anche le superfici delle medesime particelle su cui insiste l'immobile aventi destinazione diversa, facendo riferimento alla consistenza catastale alla data di realizzazione dell'immobile.

L'art. 43) Trasferimenti delle cubature

Al 6° rigo dopo la parola "limitazioni" aggiungere l'ulteriore frase: "purché ricadente nel perimetro dello stesso Piano Particolareggiato".

Al 18° rigo ablaire la frase:.... "nel quale ricade il lotto ricevente".

L'art. 47) Superamento delle barriere architettoniche

Ablare l'intero testo e sostituirlo con:

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione della barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L. 104/92 e del D.P.R. 503/96.

L'art. 55) Locali interrati

Dopo il 14° rigo aggiungere un'ulteriore frase: "qualora siano destinati ai usi diversi (produttivi, per uffici etc.) essi sono computati nella cubatura o superficie).

00147 Roma Via Giorgione, 129/163 Telefono 51681

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

L'art. 59) Norme finali e transitorie

A pag. 60 delle N.T.A. dopo il rigo 25, stralciare la parte rimanente del testo.

Osservazioni pervenute direttamente alla Regione

1. Angelo BOCCI
2. Primo Pierino CECI
3. Laura SPAZIANI ed altri
4. Alessio GALIENA
5. Ezio MORELLI e Luciano MORELLI
6. Augusto TOMASSONI ed altri
7. Ugo CANTONI
8. Amelia URBANI
9. Salvatore LOSI
10. Giuseppe BIGGIO
11. Arbasio AMICI
12. Marina MASI
13. Mario FAMIANI
14. Alberto TRIBUZI
15. Maria Giustina CAPPELLI
16. Ciafra POGI
17. Otello MENICUCCI
18. Otello MENICUCCI
19. Rita ERCOLI
20. Otello GUADAGNOLI
21. Maria FRANCESCANGELI
22. Concetta MANCINI
23. Emma NEGRI
24. Vito CAMPANELLA

15- Bruno Di Dio

Osservazione n.1 – BOCCI Angelo

L'osservazione può essere accolta. Trattasi di un errore di cartografazione, le particelle di proprietà risultano unificate prima dell'adozione del Piano Regolatore Generale in presenza di fabbricati esistenti.

Osservazione n.2 – CECI Primo Pierino

L'osservazione non può essere accolta in quanto finalizzata ad esclusivi interessi privati e non costituisce né apporta miglioramenti al piano, né risulta compatibile con gli indirizzi ed i criteri informativi del piano.

Osservazione n.3 – SPAZIANI Laura ed altri

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.4 – GALIENA Alessio

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Osservazione n.5 – MORELLI Ezio e Luciano

L'osservazione può essere accolta nei limiti e per gli effetti prodotti dalle modifiche introdotte dalle N.T.A. In effetti la previsione all'interno di un'ampia zona di "B" completamente di cui è prevista l'attuazione diretta di alcune particelle di modeste dimensioni e dalla conformazione a "fettuccia" di zona C1 subordinata a strumento attuativo, non risulta urbanisticamente comprensibile.

Osservazione n.6 – TOMASSONI Augusto ed altri

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.7 – CANTONI Ugo

L'osservazione può essere parzialmente accolta. In effetti la perimetrazione dell'isolato n.8 rispetto al n.22 risulta delimitata non da una rete stradale ma da una rampa di accesso ai garages. Il Comune, in sede di controdeduzioni potrà considerare per la sola superficie ricadente nell'attuale P.P. VS5, l'inserimento nell'isolato n.8.

Osservazione n.8 – URBANI Amelia

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.9 – LOSI Salvatore

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.10 – BIGGIO Giuseppe

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.11 – AMICI Arbasio

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.12 – MASI Rina

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2 e perché non sufficientemente documentata.

Osservazione n.13 – FAMIANI Mario

L'osservazione, già respinta dal Comune, non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.14 – TRIBUZI Alberto

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.15 – CAPPELLI M.Giustina

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.16 – POGI Ciafra

L'osservazione, già respinta dal Comune, non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Osservazione n.17 – MENICUCCI Otello

L'osservazione, che peraltro non risulta sufficientemente documentata, non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.18 – MENICUCCI Otello

L'osservazione, che peraltro non risulta sufficientemente documentata, non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.19 – ERCOLI Rita

L'osservazione, di carattere generale relativa alle zone agricole, non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.20 – GUADAGNOLI Otello

L'osservazione, già respinta dal Comune, non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.21 – FRANCESCANGELI Mario

L'osservazione non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.22 – MANCINI Concetta

L'osservazione, di carattere generale relativa alle zone agricole, non può essere accolta per i motivi indicati nella osservazione n.2.

Osservazione n.23 – NEGRI Emma

L'osservazione, in relazione alle modifiche d'ufficio introdotte attinenti lo stralcio della zona destinata al P.E.E.P., può essere accolta nel limite che tale modifica introdurrà alla viabilità prevista. Il Comune, in sede di controdeduzioni, dovrà valutare la possibilità di modifica del tracciato stradale.

Osservazione n.24 – CAMPANELLA Vito

L'osservazione riguarda un'area la cui destinazione urbanistica originaria nel Piano Regolatore dell'88 era in parte zona F8 (Sport attrezzato pubblico) e parte agricola e che a seguito dell'osservazione accolta con Delibera del C.C. n.24 del 13/7/95 assumeva in parte la destinazione di "Zona edificata da completare e di espansione" e parte rimaneva in agricola.

Con la variante di salvaguardia del '97 la destinazione risulta quella agricola.

L'osservante ha chiesto una nuova destinazione che nella variante non è contemplata e cioè:

parte a zona F5 (Servizi privati), parte a zona D (produttiva), la restante parte in agricola E1 ed E2.

L'osservazione non può essere accolta.

Attualmente nella variante di salvaguardia non esistono delle aree con destinazioni a servizi privati se non quelle non residenziali previste nei piani particolareggiati.

Assessorato
*Urbanistica e Casa*00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Data la localizzazione strategica dell'area, considerata la vicinanza dell'area stessa con le ormai consolidate lottizzazioni di Colle Romano e di Costaroni-Belvedere, l'integrazione con i servizi privati consentirebbe di riqualificare una parte del territorio comunale totalmente carente.

L'Amministrazione comunale potrà prevedere la sistemazione dell'intera area con una variante specifica anche attraverso l'utilizzazione degli strumenti di pianificazione previsti dalla legge 179/92.

Osservazione n. 25 – DI DIO Bruno

L'osservazione tende al riconoscimento della destinazione urbanistica di zona D2 "Cave" di un'area che risulta attualmente oggetto di attività estrattiva, autorizzata con provvedimento Regionale, ma non individuata nella Variante di salvaguardia.

Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Il Comune in sede di controdeduzioni, potrà considerare l'inserimento di tale area nell'ambito della Variante proposta.

Osservazione – dell'Amministrazione Comunale

Con nota n.8598 del 18/11/98 il Comune di Riano ha fatto pervenire una richiesta di rettifica della delimitazione della zona "F5" Parco pubblico in loc. La Rosta.

Con la deliberazione n.64 del 27/12/96, nell'approvare definitivamente la Variante Speciale di Salvaguardia la zona F5 "Verde pubblico attrezzato" nella citata Frazione comunale è stata delimitata, per mero errore grafico, con una superficie inferiore alla realtà di circa 3.000 mq.

Sulla predetta zona, in data 22/8/97, con deliberazione del C.C. n.43 è stato approvato un progetto di completamento degli impianti sportivi comprensivo di un immobile da destinare a Centro Sociale per Anziani e da una verifica effettuata una gran parte degli impianti sportivi ricadrebbe all'esterno della perimetrata "Zona F5".

La richiesta del Comune si ritiene accoglibile, l'Amministrazione comunale, in sede di controdeduzioni dovrà modificare la perimetrazione della zona come riportato nella planimetria allegata alla richiesta.

Per quanto riguarda le osservazioni giunte fuori termine ed elencate precedentemente, questa Sezione ritiene per le stesse di non dare luogo a provvedere. Tuttavia, per quelle ritenute positive (n.1, 5, 7, 23, 25 oltre a quella comunale) conformemente con la relazione istruttoria, demanda al Comune in sede di controdeduzioni comunali, di valutarle e provvedere conseguentemente alle indicazioni regionali.

Tutto ciò premesso e considerato, questa Sezione esprime il

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 3/11/1977, n. 43
Prima Sezione

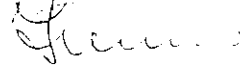
PARERE

Che la Variante di Salvaguardia e Speciale di Recupero dei nuclei abusivi n.14 Piani Particolareggiati e Piano P.E.E.P., siano meritevoli di approvazione con gli stralci, le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni indicate nei precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della L. 6/8/1967, n.735.

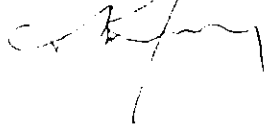
Il Segretario del C.T.C.R.
(Dr.Arch.Valter MICHISANTI)



Il Presidente della 1^ Sottosezione
(Dr.Arch.Fabrizio VESCOVO)



Il Presidente del C.T.C.R.
(Salvatore BONADONNA)





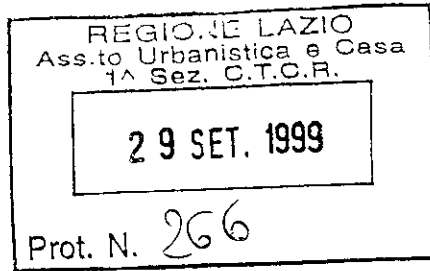
REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

- 7 OTT. 1999

Roma, li



Adunanza del 09/09/99
VOTO n. 43/1

COMMISSIONE RELATRICE

Dr. Arch. Demetrio Carini
Dr. Arch. Antonello Sotgia

Per Copia Conforme
C.T.C.R. - 1^ Sezione
il Segretario
.....anti

OGGETTO: Comune di Riano (RM)

- P.R.G.
- Variante speciale di salvaguardia al P.R.G.
- Variante al P.R.G. di recupero dei nuclei abusivi
- Piano di zona 167/62 -
D.C.C. n. 16 del 04/06/1999 di controdeduzioni Comunali al voto Regionale.

LA SEZIONE

Vista la nota n. 5927 del 22/06/1999 del Settore ~~Tecnico~~ Amministrativo di trasmissione della deliberazione indicata in oggetto con la quale il Comune di RIANO ha controdedotto al voto del Comitato Tecnico 1^ Sezione n. 26/1 del 29/12/98 relativo al parere sugli argomenti in oggetto.

Visto che con la stessa nota e a seguito delle proposte di modifica che il Comune ha inteso apportare, il Settore Amministrativo ha restituito gli elaborati tecnici ed amministrativi affinché il Settore Tecnico predisponesse un'ulteriore istruttoria da sottoporre all'esame del Comitato Tecnico.

Vista la relazione istruttoria predisposta in data 07/09/99.
Udita la commissione Relatrice.

PREMESSO

Con voto n. 26/1 del 29/12/98 la 1^ Sezione del C.T.C.R. ha espresso il parere che gli strumenti urbanistici indicati in oggetto possono essere meritevoli di approvazione con gli stralci, le modifiche le integrazioni, e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67.

Con nota n. 1453 del 18/02/99 questo Assessorato ha invitato il Comune di Riano a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni.



Roma, li

Il Comune in parola con nota n. 4030 del 10/06/1999 ha qui trasmesso copia della delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 04/06/1999 di controdeduzioni al citato voto n. 26/1.

A seguito di quanto sopra rappresentato, sono state sottoposte nuovamente all'esame del C.T.C.R. le modifiche e le puntualizzazioni che il Comune ha inteso riproporre.

CONTRODEDUZIONE COMUNALE

1. In ossequio a quanto espresso a pag. 10 primo paragrafo, c'è da rilevare che la zona del centro sportivo del CONI non risulta essere destinata a "zona agricola" ma "zona F12" (zona sportiva convenzionata) come già riportato sulla tav. 18 della **VARIANTE SPECIALE** di SALVAGUARDIA al P.R.G. – Per ciò che concerne le norme di attuazione di detta zona si rimanda alla convenzione precedentemente stipulata;

PARERE

Si prende atto di quanto rappresentato dal Comune.

CONTRODEDUZIONE COMUNALE

2. In ossequio a quanto espresso a pag. 21, secondo ed ultimo paragrafo, i Piani Particolareggiati "VS1", "VS2", "VS4", "VS8", "VS10", e "VS11" sono stati ripermetrati e riclassificati introducendo una zona "C3" (resasi necessaria per la presenza di vaste aree già edificate, consolidate e con urbanizzazioni presenti) e sono stati definiti con le seguenti specifiche:
 - "VS2" Ripermetrato per l'inserimento dei servizi già presenti in adiacenza e loro ricalibratura e ampliamento della zona adiacente classificata "C1" con estensione complessiva ampiamente superiore a cinque ettari;
 - "VS1" Ripermetrato per l'inserimento dei servizi già presenti in adiacenza e loro ricalibratura e classificato "C3.1" (I.f.f. 0,30) per la presenza di vaste aree di edificazione consolidata e con urbanizzazioni presenti;
 - "VS8" Ripermetrato per l'inserimento dei servizi già presenti in adiacenza e loro ricalibratura e classificato "C3.1" (I.f.f. 0, 30) per la presenza di vaste aree di edificazione consolidata e con urbanizzazioni presenti;
 - "VS11" E' stato classificato come zona "C3.1" (I.f.f. 0,30) con l'identificazione dei servizi;
 - "VS4" Ripermetrato per l'inserimento dei servizi e classificato "C3.2" (I.f.f. 0,40) per la presenza di vaste aree di edificazione consolidata e con urbanizzazioni presenti;
 - "VS10" Ripermetrato per l'inserimento dei servizi e loro ricalibratura ed introduzione di zone classificate "C3.3" (I.f.f. 0,63) per la presenza di vaste aree di edificazione consolidata e con urbanizzazioni presenti;

In conseguenza della nuova riclassificazione si è reso necessario integrare le Norme di Attuazione per le zone "C", per tenere conto delle vaste aree già edificate che sono comprese in questa riclassificazione. Pertanto all'art. 32 (Zone C di espansione) della **VARIANTE** al P.R.G. di SALVAGUARDIA va aggiunta la seguente dizione:

"Sottozona C3"



Roma, li

Comprende anche lotti già edificati con volumi realizzati superiori all'indice di fabbricabilità fondiario prescritto per la zona anche oggetto di sanatoria ex legge 28/80 e successive. Il piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata dovrà prevedere il convenzionamento per i soli lotti dotati di capacità edificatoria residua (lotti saturabili) e per quelli ancora non edificati (lotti di completamento). Con atto aggiuntivo potranno essere associati alla Convenzione i lotti edificati (lotti saturi) che fossero successivamente oggetto di demolizione e ricostruzione.

PARERE

Le tavole rielaborate con l'inclusione dei perimetri delle aree destinate ai pubblici servizi e la modifica all'art. 32 delle N.T.A. della variante al P.R.G. a seguito delle osservazioni poste dal voto Regionale appaiono condivisibili - l'Amministrazione Comunale ha accolto il rilievo che i comprensori denominati "VS1", "VS2", "VS4", "VS8", "VS10", e "VS11" si configurano più come nuove zone di espansione che come delle zone di completamento urbanistico.

La introduzione della zona C3 con le specifiche sottozone C3.1, C3.2 e C3.3 consentono attraverso le successive predisposizioni dei Piani esecutivi di attuare le previsioni urbanistiche in maniera più aderente alla realtà. In quella sede potranno meglio essere definite alcune destinazioni di uso, con particolare riferimento agli spazi pubblici e alla viabilità ed agli eventuali vincoli esistenti.

CONTRODEDUZIONE COMUNALE

3. In ossequio a quanto riportato a pag. 22, primo paragrafo, si fa presente che la delimitazione del P.d.Z. 167 è stata oggetto di delibera di Adozione in data 08/02/1988 n. 7, antecedente quindi alla redazione della VARIANTE al P.R.G. di RECUPERO dei NUCLEI ABUSIVI, e la sua inclusione deriva da quanto previsto dalla L. 47/85 e dalla L.R. 28/80 e successive ai fini compensativi previsti dalle leggi citate. In merito a quanto previsto all'ultimo capoverso della pag. 22 è stato effettuato lo stralcio. In merito a quanto previsto dall'ultimo capoverso della pag. 22, la sua utilizzazione a distacco, non utilizzato ai fini edificatori verrà definito in sede realizzativa del P.d.Z. stesso.

PARERE

Si prende atto di quanto rappresentato dall'Amministrazione Comunale circa l'adozione della delibera di perimetrazione del Piano di Zona in data antecedente alla relazione della variante al P.R.G.

Resta comunque, con tale Piano, non verificato il rapporto minimo del 40% del fabbisogno decennale di vani previsto dall'art. 2 della Legge n. 10/77 - l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere ad integrare in tal senso il Piano di Zona in questione.



Roma, li

CONTRODEDUZIONE COMUNALE

4. In ossequio a quanto riportato a pag. 23, quinto sesto e settimo paragrafo, (zone produttive) sono stati effettuati gli stralci richiesti;
5. In ossequio a quanto riportato a pag. 24, quinto capoverso, le zone agricole sono state portate al lotto minimo di mq. 20.000;
6. In ossequio a quanto riportato a pag. 24, nono e decimo capoverso, e a pag. 25, primo capoverso, aree boscate, la N.T.A. è stata integrata con i contenuti dell'art. 10 delle L.R. n. 24 e 25 del 06/07/1988;

In relazione alle N.T.A. sono state inoltre apportate le ulteriori seguenti modifiche:

7. In ossequio a quanto indicato a pag. 26, penultimo capoverso, all'art. 5 è stato aggiunto: "nelle zone C1, C2, D2 ed in tutti i P.P. assimilati alle zone C a seguito delle osservazioni regionali, contenuti nella presente Variante Generale....."
8. In ossequio a quanto indicato a pag. 26, ultimo capoverso, (art. 6) è stata aggiunta la sostituzione prescritta;
9. In ossequio a quanto indicato a pag. 27 (art. 7) è stata aggiunta la sostituzione prescritta;
10. In ossequio a quanto indicato a pag. 27 (art. 8) è stata aggiunta la sostituzione prescritta;
11. In ossequio a quanto indicato a pag. 27 (art. 11) è stata aggiunta la sostituzione prescritta;
12. In ossequio a quanto indicato a pag. 27 (art. 12) è stata aggiunta la sostituzione prescritta;
13. In ossequio a quanto indicato a pag. 27 (art. 23) è stata aggiunta la sostituzione prescritta;
14. In ossequio a quanto indicato a pag. 27 (art. 30) è stata aggiunta la sostituzione prescritta;
15. In ossequio a quanto indicato a pag. 27, ultimo capoverso, è stata aggiunta la sostituzione prescritta;
16. Quanto indicato a pag. 28, primo capoverso, contiene un mero errore materiale, già evidenziato a pag. 24, primo e secondo capoverso, pertanto l'art. 33 delle N.T.A. dello strumento Urbanistico va correttamente inteso "... sono destinate alla nuova costruzione di insediamenti produttivi" in luogo di "... nuova costruzione di insediamenti di industria ed artigianato". Al termine dello stesso articolo viene aggiunto "... per le zone già sottoposte a vincolo ex legge n. 1497/39 e 431/85 gli interventi previsti dovranno essere compatibili con l'art. 17 delle L.R. n. 24 e 25 del 06/07/1998";

Spacci



Roma, li

PARERE

Per quanto riguarda i punti dal 4) al 15), si prende atto di quanto rappresentato dal Comune.

Per quanto riguarda il punto 16) si accoglie la controdeduzione Comunale.

CONTRODEDUZIONE COMUNALE

17. In ossequio a quanto indicato a pag. 28, secondo capoverso, è stata inserita la dizione prescritta;
18. In ossequio a quanto indicato a pag. 28, terzo capoverso, è stata inserita la sostituzione prescritta;
19. In ossequio a quanto indicato a pag. 28, quarto capoverso, è stata inserita la dizione prescritta;
20. In ossequio a quanto indicato a pag. 28, quinto capoverso, è stata inserita la dizione prescritta;
21. In ossequio a quanto indicato a pag. 28, sesto capoverso, è stata inserita la dizione prescritta;
22. In ossequio a quanto indicato a pag. 28, settimo capoverso, è stata inserita la dizione prescritta;
23. In ossequio a quanto indicato a pag. 29, primo capoverso, è stata inserita la dizione prescritta specificando che "... i Piani Particolareggiati assimilati alle zone C a seguito delle osservazioni regionali..." per equiparare la Norma alle disposizioni già inserite nelle altre N.T.A.;
24. In ossequio a quanto indicato a pag. 29, secondo capoverso, sono state effettuate le sostituzioni prescritte;
25. In ossequio a quanto indicato a pag. 29, terzo capoverso, sono state effettuate le sostituzioni prescritte;
26. In ossequio a quanto indicato a pag. 29, quarto capoverso, sono state effettuate le sostituzioni prescritte;

PARERE

Si prende atto delle modifiche che vanno dal n. 17) al n. 26) apportate dall'Amministrazione Comunale al testo delle N.T.A. a seguito dell'accoglimento delle proposte di modifica introdotte dal voto Regionale.

CONTRODEDUZIONE COMUNALE

27. In merito a quanto indicato a pag. 30, primo capoverso, si fa osservare che lo stato attuale dei fogli catastali è talmente lacunoso che risultano "bianche" intere zone in cui si è edificato sin dagli anni '40.



Roma, E

La stessa situazione si riscontra in due quartieri "La Rosta" e "Costaroni-Belvedere" che rappresentano circa il 50% dell'intero patrimonio edilizio oggi esistente a Riano.

Questa situazione già messa in tutta evidenza nella relazione della variante Speciale (vedi pag. 3 e seguenti) e facilmente riscontrabile, ha reso indispensabile una Norma che deve intendersi transitoria per la progressiva immissione in mappa dei vecchi frazionamenti derivanti dalle procedure di sanatoria e dall'affidamento della gestione ed aggiornamento del Catasto che la recente legislazione ha affidato al Comune che, peraltro, ha urgenza di affrontare e risolvere il problema per le risorse fiscali che ne derivano. Per questi motivi l'Amministrazione Comunale richiede che venga mantenuta la dizione: "Le procedure in corso per l'informatizzazione del Catasto Terreni ed Urbano portano ad un periodo transitorio di aggiornamento ed adattamento del materiale cartografico ufficiale. Per questo motivo può verificarsi qualche caso di lotto terreno solo parzialmente escluso dalla zonizzazione "B". In questi casi per frazionamenti effettuati prima dell'adozione del presente strumento urbanistico è ammessa l'edificabilità dell'intero lotto a condizione che la parte esclusa non superi il 30% dell'intera superficie del lotto stesso. In via eccezionale a causa delle carenze di aggiornamento del Catasto Ufficiale, potrebbe verificarsi qualche caso di piccoli lotti liberi nelle Zone Sature, derivanti da frazionamenti antecedenti alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico. Per tali lotti residui è ammessa la edificabilità con le norme e parametri delle Zone Saturabili del Piano Particolareggiato";

PARERE

Esaminate le considerazioni svolte dal Comune e le finalità che hanno dato vita alla norma così come adottata si ritiene accoglibile il mantenimento della dizione integrale dell'art. 59 delle N.T.A. -

OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

28. Osservazioni pervenute direttamente alla Regione:

- Osservazione n° 1 – Bocci Angelo: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 2 – Ceci Primo Pierino: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 3 – Spaziani Laura ed altri: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 4 – Galienu Alessio: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 5 – Morelli Ezio e Luciano: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 6 – Tommassoni Augusto ed altri: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 7 – Cantoni Ugo: Il Comune non accetta le deduzioni della Regione perché questa sistemazione sarà oggetto di apposita variante di P.R.G. in quanto le deduzioni della Regione investono più particelle di diversa proprietà di cui una già non assoggettata ad osservazioni;
- Osservazione n° 8 – Urbani Amelia: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 9 – Losi Salvatore: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 10 – Biggio Giuseppe: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 11 – Amici Arbasio: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 12 – Masi Rina: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
- Osservazione n° 13 – Famiani Mario: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;



Roma, li

- Osservazione n° 14 – Triburzi Alberto: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
Osservazione n° 15 – Cappelli M. Giustina: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
Osservazione n° 16 – Pogi Ciafro: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
Osservazione n° 17 – Menicucci Otello: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
Osservazione n° 18 – Menicucci Otello: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
Osservazione n° 19 – Ercoli Rita: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
Osservazione n° 20 – Guadagnoli Otello: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
Osservazione n° 21 – Francescangeli Mario: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
Osservazione n° 22 – Mancini Concetta: Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
Osservazione n° 23 – Negri Emma: Il Comune non accetta le deduzioni della Regione perché in fase di adozione del P.d.Z. potrà essere introdotta la modifica richiesta;
Osservazione n° 24 – Campanella Vito: 1° parte - Il Comune accetta le deduzioni della Regione;
2° parte – Il Comune accetta le deduzioni della Regione in quanto sarà oggetto di variante specifica.
Osservazione n° 25 – Di Dio Bruno: Il Comune accetta le deduzioni della Regione e inserisce l'area nel grafico di Piano;
Osservazione dell'Amministrazione Comunale - : Il Comune accetta le deduzioni della Regione ed è stata apportata la modifica sui grafici;

PARERE

Si prende atto delle valutazioni Comunali in merito alle osservazioni sopra elencate che condividono le deduzioni Regionali. Per quanto riguarda l'osservazione n° 7 Sig. Cantoni Ugo - per la quale l'Amministrazione Comunale si è espressa diversamente non accettando le deduzioni Regionali, con la motivazione: "... perché questa sistemazione sarà oggetto di apposita variante di P.R.G. in quanto le deduzioni della regione investono più particelle di diversa proprietà di cui una già non assoggettata ad osservazione".

Si rappresenta quanto segue:

la proposta del Comune di sistemazione dell'area attraverso un'apposita variante è richiamata nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 04/06/99 in cui viene espresso il formale impegno dell'Amministrazione ad intervenire in particolar modo per quanto concerne la viabilità nel nodo "la Rosta - V.le Parigi" e che potrebbe interessare l'area in questione.

- Nell'accogliere le motivazioni del Comune si ritiene che l'area contraddistinta dalla particella, n. 5 proprietà Cantoni Ugo ed eventuali altre aree limitrofe, non edificate che si affacciano sulla strada, possono essere oggetto di variante al P.R.G. o di Piano Particolareggiato in variante proprio per sistemare la viabilità esistente assumendo come indice edificatorio quello relativo al Comprensorio n. 8 che meglio identifica l'indice edilizio medio della zona, questo al fine di garantire una migliore uniformità delle tipologie edilizie e dell'andamento altimetrico dell'edificato lungo la strada.



Roma, li

CONTRODEDUZIONE COMUNALE

- 30) Per quanto concerne il parere espresso dal C.T.C.R. L'Amministrazione Comunale richiede che la dizione comprenda anche "P.R.G." che è stata omessa per un mero errore così come già risulta dall'intestazione dell'oggetto dell'esame della pratica.

PARERE

Si prende atto di quanto rappresentato dall'Amministrazione Comunale.

LA SEZIONE RITIENE INOLTRE CHE:

- 1) Preliminarmente alla delibera di approvazione definitiva del P.R.G. deve essere acquisito, a cura degli uffici regionali, il parere favorevole (e non in contrasto con alcuna previsione di P.R.G.) da parte della ASL competente, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 52/80.
- 2) "L'area oggetto di sequestro (di cui alla D.G.R. n. 4917 del 29/09/98) di circa mq. 10.000, dal P.R.G. classificata zona D2.1 industriale potrà avere attuazione urbanistica solo qualora le risultanze della avvenuta bonifica, da effettuarsi dagli Enti competenti, diano garanzie di compatibilità con tale destinazione", a motivo dell'attuale situazione di incertezza circa la possibilità edificatoria causata dalla presenza di rifiuti tossici nell'area e delle possibili prescrizioni scaturenti dalla avvenuta bonifica dell'area stessa.

Tutto ciò premesso e considerato la Sezione esprime il

PARERE

- Che il P.R.G., la variante speciale di salvaguardia al P.R.G., la variante al P.R.G. di recupero dei nuclei abusivi, il Piano di zona 167/62 e n. 13 Piani Particolareggiati siano meritevoli di approvazione, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui ai precedenti considerati.

Il Segretario del C.T.C.R.
(Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente della 2^a Sottosezione
(Dr. Arch. Maria Regina Faglieri)

Il Presidente del C.T.C.R.
(Salvatore Bonadonna)