

✓ DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA REGIONALE 27 aprile 2000, n. 1445.

Comune di Manziana (Roma). Variante al piano regolatore generale per il recupero urbanistico del nucleo edilizio in località «Monachelle», legge regionale 2 maggio 1980, n. 28. Deliberazione commissario straordinario n. 269 del 14 novembre 1997.	Pag. 81
--	---------

ATTI DI ENTI LOCALI

PROVINCIA DI LATINA

Decreto 3 aprile 2000, n. 7. Sistemazione ed ammodernamento della s.p. Ponza-Le Forna e Ponza-Tre Venti in territorio di Ponza. Determinazione indennità di esproprio.	Pag. 87
---	---------

Decreto 7 aprile 2000, n. 9. Adeguamento s.p. Ausente di collegamento Terme di Suio-s.s. Appia in territorio di Castelforte. Determinazione indennità di esproprio.	» 93
--	------

Decreto 7 aprile 2000, n. 10. Adeguamento s.p. Ausente di collegamento Terme di Suio-s.s. Appia in territorio di Minturno. Determinazione indennità di esproprio.	» 102
--	-------

COMUNE DI CORENO AUSONIO (Frosinone)

Decreto del sindaco 11 maggio 2000, n. 1. Lavori di costruzione della strada comunale Serra. Determinazione indennità di esproprio.	» 107
--	-------

COMUNE DI FORMIA (Latina)

Decreto 11 maggio 2000, n. 5. Intervento di edilizia convenzionata in piano di zona Penitro. Indennità provvisoria di esproprio.	» 131
---	-------

Decreto 11 maggio 2000, n. 6. Intervento di edilizia convenzionata in piano di zona località Penitro. Indennità provvisoria di esproprio.	» 133
--	-------

Decreto 11 maggio 2000, n. 7. Intervento di edilizia convenzionata in piano di zona località Acqualonga. Indennità provvisoria di esproprio.	» 135
---	-------

Decreto 11 maggio 2000, n. 8. Intervento per la realizzazione dell'Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri in Formia località Penitro. Indennità provvisoria di esproprio.	» 137
---	-------

LA GIUNTA REGIONALE

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

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 2.5.1980, n.28;

VISTA la legge 28.2.1985, n.47;

VISTA la legge regionale 21.5.1985, n.76;

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

VISTA la legge 15 maggio 1997, n.127;

PREMESSO che il Comune di Manziana (Rm) è disciplinato ai fini urbanistici da una Variante Generale al Piano Regolatore approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.2468 del 16.4.1985;

VISTA la deliberazione del Commissario Straordinario n.259 del 14.11.1997, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Manziana ha adottato, ai sensi della legge regionale 2.5.1980, n.28 la variante speciale al P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo edilizio in località "Monachele";

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nei modi e forme di legge, avverso la variante di che trattasi sono pervenute nel termine e fuori dal termine 25 osservazioni;

VISTA la deliberazione consiliare n.92 del 30.11.1998 con la quale l'Amministrazione Comunale ha controdedotto tutte le osservazioni pervenute, secondo le schede redatte dal progettista, in cui risultano controdedotte per grandi linee le osservazioni di carattere politico che in sostanza non costituiscono osservazioni in senso tecnico, e sono accolte le osservazioni n. 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - che apportano soluzioni tecniche integrative e migliorative delle previsioni originarie del piano;

VISTA la nota 6.4.2000 n.598 con la quale il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica avanzata dall'Amministrazione comunale di Manziana, relativa alla variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei sorti abusivamente, in località "Monachele", in quanto, non interessa terreni di natura demaniale, né gravati da diritti civici;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1ª Sezione (Sottosezione);

VISTO il voto n. 49/7, reso nell'adunanza del 22.12.1999, che forma parte integrante della presente delibera cui si allega sotto la lettera "A", con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che la sopracitata variante sia meritevole di approvazione con la

prescrizione che sia introdotta la N.T.A. riportata nel voto medesimo, attinente l'accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche e che sia sottoscritto l'atto di Convenzione con il quale la proprietà si impegnerà a completare la viabilità e gli impianti primari e cedere le aree per gli standard e alla revisione e miglioramento delle opere infrastrutturali esistenti;

CONSIDERATO che con il medesimo voto, il Comitato tecnico Consultivo Regionale si è pronunciato anche in merito alle osservazioni presentate ritenendo di condividere le decisioni assunte dal Comune in merito alle stesse con la citata deliberazione n.92/1998;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.T.C.R. n. 49/7 del 22.12.1999;

Su proposta dell'Assessore Urbanistica e casa

DELIBERA

Con le prescrizioni contenute nel voto del C.T.C.R. 1° Sez. (Sottosezione) n.49/7 del 22.12.1999 che si allega sotto la lettera "A" alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, e con le modifiche conseguenti alle osservazioni accolte, è approvata la variante al P.R.G. adottata ai sensi della L.R. 2.5.1980, n.28, dal Comune di Manziana (RM) con deliberazione del Commissario Straordinario n.269 del 14.11.1997, per il recupero urbanistico del nucleo edilizio in località "le Monachelle".

Le osservazioni sono decise, come specificato nel sopracitato voto in conformità e nei limiti della deliberazione consiliare di controdeduzione n.92 del 30.11.1998.

Il progetto è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati:

Tav.01 - Piano Regolatore Generale; **Tav.02** - Intervento sul PRG proposto con la perimetrazione e la variante; **Tav.1**- Relazione; **Tav. 2** - Stato di Consistenza attuale; **Tav.3** - Planimetria catastale; **Tav.4**-Planimetria stato attuale zonizzazione; **Tav.5**-Verifica degli standard; **Tav.6** - Planivolumetrico; **Tav.7a**- Viabilità e parcheggi; **Tav.7b**- Fognature acque chiare; **Tav.7c**- Illuminazione e verde; **Tav.8**-Profili; **Tav.9**-Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria; **Tav.10** -Norme tecniche di Attuazione e stralcio P.P.A.; **Tav.11** - Schede tecniche.

La presente delibera non soggetta a controllo ai sensi dell'art.17, punto 32 della legge 15.5.1997, n.127, sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: f.to PIETRO BADALONI
IL VICE SEGRETARIO: f.to Dott. Adolfo PAPI





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

ALLEGATO **A**

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

N. DEL

ADUNANZA del 22/12/99
VOTO n. 497

COMMISSIONE RELATRICE

Dr. Arch. Demetrio Carini

Dr. Arch. Antonello Sorgia

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

OGGETTO Comune di Manziana (RM)
Variante speciale per il recupero urbanistico
del nucleo edilizio in loc. Monachelle
L.R. n. 28/80
Delibera Commissario straordinario n. 269 del 14/11/97

LA SEZIONE

Vista la nota n. 480 del 25/02/99 con la quale il Settore Amministrativo ha trasmesso per la predisposizione della relazione istruttoria, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 del 8/11/77, gli atti ed elaborati relativi alla variante indicata in oggetto.

Visti ed esaminati gli atti, la cui regolarità formale è stata accertata dal predetto Settore.

PREMESSO

Con deliberazione del Commissario straordinario n. 269 del 14/11/97 il Comune di Manziana ha approvato una variante al P.R.G. vigente finalizzata al recupero urbanistico di un nucleo abusivo ai sensi della L.R. n. 28/80 e L. n. 47/85.

Il Comune di Manziana è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 47 del 17/01/78. **e VARIANTE GENERALE APPROVATA CON D.G.R.L. 16/04/1985 n. 2468**

La variante in esame si compone dei seguenti elaborati.

Tav. 01)	Piano Regolatore Generale;	Rapp. 1:2000
Tav. 02)	Intervento sul P.R.G. prop con perimetrazione e variante;	Rapp. 1:2000
Tav. 1)	Relazione;	Rapp. 1:2000
Tav. 2)	Stato di consistenza attuale;	Rapp. 1:2000
Tav. 3)	Planimetria Catastale;	Rapp. 1:2000
Tav. 4)	Planimetria stato attuale zonizzazione;	Rapp. 1:2000
Tav. 5)	Verifica degli standard;	Rapp. 1:2000
Tav. 6)	Planivolumetrico;	Rapp. 1:2000



Piano di urbanizzazione primaria

Tav. 7/a	Viabilità e parcheggi;	Rapp. 1:1000
Tav. 7/b	Fognature acque chiare;	Rapp. 1:2000
Tav. 7/c	Illuminazione e verde;	Rapp. 1:2000
Tav. 8)	Profili;	Rapp. 1:1000
Tav. 9)	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria;	
Tav. 10)	Norme tecniche di attuazione e stralcio P.P.A.;	
Tav. 11)	Schede tecniche;	

A seguito dell'avvenuta pubblicazione della delibera di adozione del Piano in questione sono pervenuti nei termini e fuori termine di legge n. 25 osservazioni che l'Amministrazione comunale ha contraddetto con deliberazione consiliare n. 92 del 30/11/98.

Dall'esame della variante proposta emergono i seguenti dati:

L'area interessata dall'intervento è compresa fra la frazione Quadroni, la via Oriolese e l'area P.E.E.P.

Il nucleo è stato realizzato intorno agli anni 70/80 su un'area con destinazione di P.R.G. a zona C3, turistico - residenziale e per la maggior parte a zona agricola E2, attraverso un piano di lottizzazione che non è stato convenzionato con il Comune.

La realizzazione delle abitazioni è avvenuta esclusivamente secondo uno schema planovolumetrico in presenza di inadeguate o talvolta inesistenti opere di urbanizzazione che ha determinato un degrado complessivo dell'intera zona.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario predisporre uno strumento di pianificazione che attraverso il recupero urbanistico riconducesse ad una certa "normalizzazione" l'area in questione.

Il piano di recupero si pone i seguenti obiettivi:

- Legittimare urbanisticamente gli edifici esistenti che seppure realizzati con licenze di costruzione, risultano in contrasto con le norme del P.R.G. che prevede per la zona lo strumento attuativo preventivo.
- Adeguare le opere di urbanizzazione primarie esistenti e completare quella ancora da realizzare.
- Completare l'edificazione dei lotti interclusi liberi attraverso una convenzione con la proprietà che si obbliga al completamento della viabilità e degli impianti primari, alla cessione delle aree per gli standard e alla revisione e miglioramento delle opere infrastrutturali esistenti.

Il perimetro del comprensorio oggetto del Piano di recupero ha una superficie di mq. 93.062, la volumetria attualmente esistente è pari a mc. 29.743, le costruzioni ricadenti all'interno del comprensorio oggetto del recupero urbanistico sono esclusivamente destinate alla residenza permanente e quindi il recupero previsto non interessa il fenomeno delle seconde case.

Il piano prevede un completamento delle aree ancora edificabili per una volumetria di mc. 5700 che comporta una cubatura complessiva di mc. 35.443 a cui corrisponde un numero di abitanti insediati di 443.



L'indice di fabbricabilità fondiario attuale è di 0,32 mc./mq. mentre quello previsto dal piano di recupero è di 0,38 mc./mq.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici questi risultano ampiamente soddisfatti e così quantificati:

- Aree per il verde attrezzato mq. 4.040 > 3.987 mq. (pari ad una dotazione di 9,11 mq/ab)
- Aree per parcheggi pubblici mq. 1.255 > 1.107,50 mq. (pari ad una dotazione di 2,83 mq/ab)

Con la citata deliberazione consiliare n. 92 del 30/11/98 il Comune di Manziana controdeducendo alle osservazioni presentate nei termini e con l'accoglimento in particolare delle osservazioni n. 4, n.5, n.6, n.7 ha inteso modificare la perimetrazione del Piano di recupero ampliando la superficie dei lotti edificabili e la corrispondente area da destinare agli standard.

L'ampliamento della superficie oggetto del recupero urbanistico ha determinato un aumento della volumetria di circa 7.000 mc., con un conseguente aumento di 87 abitanti a cui corrisponde un'ulteriore superficie da destinare agli standard di 1566 mq.

Con l'accoglimento delle osservazioni sopra riportate è stato quindi variato il dimensionamento del Piano di recupero e gli abitanti previsti sono passati da 443 a 530.

CONSIDERATO

Per quanto riguarda le N.T.A. del piano di recupero in esame si deve rilevare che esse appaiono nel complesso organicamente impostate ed articolate.

Si ritiene tuttavia necessario istituire un nuovo articolo relativo al superamento delle barriere architettoniche.

ART. 12 - Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche.

"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 delle barriere architettoniche.

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

Le analisi e le proposte presentate finalizzate al recupero urbanistico delle aree interessate dal processo insediativo abusivo sono da ritenersi sufficientemente esaurienti e circostanziate.

La variante introdotta con il presente Piano di recupero può ritenersi ammissibile, in quanto compatibile con le indicazioni ed i contenuti della legge regionale n. 28/80 e della L. n. 47/85.

Tenuto conto che le aree non risultano interessate da gravami di natura pubblica ma esclusivamente privata, considerato che la zona in esame non risulta vincolata ai sensi della L. 1497/39 o interessata da altri vincoli di natura archeologica o militare.

Con la prescrizione di introdurre un nuovo articolo delle N.T.A. attinente l'accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi dal punto di vista urbanistico all'approvazione del piano in questione.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

L'Amministrazione Comunale provvederà a sottoscrivere l'atto di Convenzione con il quale la proprietà si impegnerà a completare la viabilità e gli impianti primari a cedere le aree per gli standard e alla revisione e miglioramento delle opere infrastrutturali esistenti.

In merito alle osservazioni presentate questa Sezione, dopo aver analizzato le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti del Piano ritiene di condividere le decisioni assunte dal Comune in merito alle stesse.

Tutto ciò premesso e considerato questa Sezione è del

PARERE

Che la variante speciale per il recupero del nucleo edilizio abusivo adottata con la deliberazione del Commissario straordinario n. 269 del 14/11/97 in località "Monachelle" del Comune di Manziana (RM) sia meritevole di approvazione

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

Il Presidente della 2ª Sottosezione
(Dr. Arch. Fabrizio Vescovo)

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