

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 30 novembre 2001

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese

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

Modalità di abbonamento e 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. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685074.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.Lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico previa registrazione on-line.

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 5 ottobre 2001, n. 1440.

Comune di Montelibretti (RM). Piano regolatore generale. Deliberazione commissario ad acta n. 43 del 30 giugno 1995. Approvazione Pag. 3

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

05 OTT. 2001

=====

ADDI' **05 OTT. 2001**

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.

.....OMISSIS

ASSENTI:

FORMISANO - IANNARILLI -

DELIBERAZIONE N°

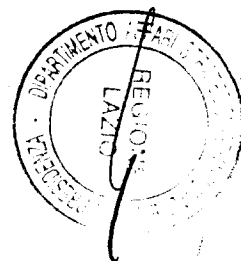
1440

OGGETTO:

Comune di Montelibretti (RM) - P.R.G.

P.R.G. - Deliberazione Commissario ad Acta n. 43 del 30/6/95

APPROVAZIONE



LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

VISTA la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge 06/08/1967, n. 765
VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05/09/1972, n. 8;
VISTA la Legge 12/06/1975, n. 72;
VISTA la L.R. 08/11/1977, n. 43 e successive modifiche;
VISTA la Legge 15/05/1997, n. 127;

PREMESSO che il Comune di Montelibretti (RM) è dotato di Regolamento edilizio approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3050 del 18 Maggio 1982;

VISTA la deliberazione del Commissario ad acta n. 43 del 30/06/1995, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Montelibretti ha adottato il P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 112 osservazioni, di cui n.108 nei termini e n. 4 fuori termine, in merito alle quali il Comune ha controdedotto con le deliberazioni Consiliari n. 45 del 14/12/96, n. 46 del 15/12/96, n. 47 del 16/12/96, n. 48 del 17/12/96, n. 49 del 18/12/96 e n. 50 del 21/12/96;

VISTA la Deliberazione Consiliare n. 15 del 17/03/1997 con la quale il Comune, ha provveduto a riadottare il Piano in argomento modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni controdedotte con le Delibere Consiliari sopra citate;

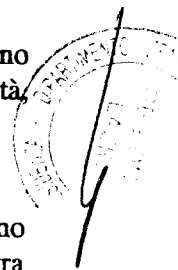
PRESO ATTO che a seguito di tale ulteriore pubblicazioni sono pervenute n. 21 osservazioni di cui n. 6 nei termini di legge e n. 15 fuori termini; in ordine alle quali il Comune di Montelibretti (RM) ha provveduto a formulare le proprie controdeduzioni con Delibera consiliare n. 46 del 10/11/1997;

CHE fuori termine sono state presentate direttamente alla Regione n. 3 osservazioni da parte di Vitali Stefano, Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero e Gabriella Reynaud;

VISTA la nota 11/11/1993, n. 1584, con la quale l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso – ai sensi dell'art. 13 della legge 02/02/1974 n. 64, il proprio parere favorevole, subordinatamente alla osservanza delle prescrizioni che di seguito integralmente si riportano:

(...)

- Le zone riportate in rosso nelle tavole n. 9a – 9b – 9c – 9d – 9e (zonizzazione) dovranno essere escluse da qualsiasi intervento edificatorio in quanto suscettibili d'instabilità, esondazione, eccessiva acclività, erosione accelerata;
- Gli edifici previsti nella zona colorata in blu nella planimetria n. 9b (zonizzazione) potranno raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra e dovranno osservare una distanza tra loro, non inferiore al doppio dell'altezza;



- Tutti i piani attuativi (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, ecc.) dovranno acquisire, prima della delibera di adozione, ulteriore parere ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74;
- Per qualsiasi intervento edificatorio, anche al di fuori dei piani attuativi, dovranno essere effettuati accertamenti geognostici e geotecnici supporto di una corretta progettazione in zona sismica delle opere fondali.

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative:

- Decreto Ministero LL.PP. 11 marzo 1988 (Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 127 del 01 giugno 1988) "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e circolare LL.PP. 24/9/1988, n. 30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce...";
- Decreto Ministero LL.PP. 12 febbraio 1982 (Gazzetta Ufficiale 26/02/1982, n. 52) "Norme tecniche relative ai Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" e Circolare LL.PP. 24/05/1982, n. 22631;
- Decreto Ministero LL.PP. 24 gennaio 1986 (Gazzetta Ufficiale 12/05/1986, n. 108) "Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche" e Circolari LL.PP. 19/07/1986 n. 27690. (...)

VISTO il successivo parere favorevole del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile n. 3753/4/A del 03/04/2000 che di seguito integralmente si riporta:

(...)

1. Si conferma il vincolo di inedificabilità per le aree già escluse dal provvedimento di cui alla nota dell'Assessorato UTVRA Settore 72 del 11.11.1993 prot. 1584 per le aree denominate A, B, C, D, E, F;
2. Si conferma la limitazione delle altezze edificabili quali massimo due piani fuori terra e distanza relativa non inferiore al doppio dell'altezza nell'area G1 in località Fonte Spaziani ed indicata nella planimetria in scala 1:2000 allegata al presente provvedimento;
3. Per le aree G2 sempre in località Fonte Spaziani sono abolite le limitazioni di cui sopra quali massimo due piani fuori terra e distanza relativa non inferiore al doppio dell'altezza ed indicata nella planimetria in scala 1:2000 allegata al presente provvedimento;
4. Gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;
5. Dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso d'intercettazione nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo;
6. Dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
7. L'Area dovrà essere munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di ristagno superficiale e successivi impaludamenti;

P

mu

Cuu

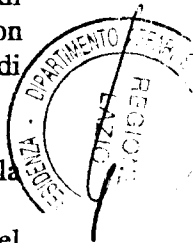
8. Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari n. 3317 del 29/10/80 – n. 2950 del 11/09/82 – n. 769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alla presenza di falde idriche nello spessore dei materiali sciolti superficiali;
9. Ogni singolo intervento dovrà essere preceduto da indagini geologiche e geognostiche puntuali atte a definire gli aspetti stratimetrici e geomeccanici dei siti di interesse per permettere un adeguato dimensionamento e posizionamento delle fondazioni dei fabbricati, la verifica della presenza della falda, la verifica della presenza e dello stato di conservazione di eventuali cavità naturali e artificiali;
10. Le fondazioni dei fabbricati dovranno interessare terreni integri e non alterati e dovranno poggiare su un unico tipo di terreno evitando i contatti e le variazioni laterali di terreni aventi comportamento geomeccanico e sismico differenziato;
11. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.
12. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- Legge 2/2/74, n. 64;
- D.M. Min. LL.PP. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Regione Lazio del 29/10/1980, n. 3317;
- Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769;
- D.G.R.n. 2649 del 18/5/99;
- Circ. Min. LL.PP. del 24/9/88 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/88;
- D.M. LL.PP. 16/1/96 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16/1/96 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10/4/97 n. 65 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/1/96" (...)

VISTO l'ulteriore parere favorevole del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile n. 1002570 del 26/11/00 che di seguito integralmente si riporta:

(...) " alla modifica del vincolo di inedificabilità per i terreni identificati al catasto di Montelibretti alle particelle 156 e 206 del foglio 20 e particelle 767 e 768 del foglio 21, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche attuative:

1. Si conferma il vincolo di inedificabilità per le aree già escluse dal provvedimento di cui alla nota dell'Ass.to UTVRA Settore 72 dell'11/11/93, prot. n. 1584;
2. Si conferma il parere già espresso con nota del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile del 3/4/00 prot. n. 3753 ad esclusione delle aree identificate al catasto al Foglio 20 particelle 156 e 206 ed al Foglio 21 particelle 767 e 768;
3. In queste specifiche aree i rilevati eseguiti dovranno essere protetti superficialmente da coperture erbose e piantumazioni al fine di ridurre il rischio di erosioni lineari ed essere muniti di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di ristagno superficiale e successivi impaludamenti;



4. Non dovranno essere eseguiti nuovi sbancamenti né ampliamenti dei rilevati già esistenti e gli stessi dovranno essere muniti di opere di sottoscarpa per evitare qualsiasi insorgenza di instabilità al contatto con il versante naturale;
5. Dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
6. Gli edifici da realizzarsi sulle particelle 156 e 206 del foglio 20 dovranno essere posizionati all'interno del muro in cls già eseguito e poggiato sui terreni in posto senza impegnare il rilevato esistente previa esecuzione di indagini geognostiche localizzate per il corretto posizionamento e dimensionamento delle fondazioni, che a loro volta dovranno essere poste sui terreni integri o omogenei al fine di evitare qualsiasi fenomeno di assestamento o risposta differenziata nei confronti di eventuali eventi sismici;
7. Gli edifici da realizzarsi sulle particelle 767 e 768 del foglio 21 dovranno essere eseguiti al di sopra delle strutture esistenti senza impegnare nuove aree, previa verifica delle fondazioni esistenti.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- Legge 2/2/74, n. 64;
- D.M. Min. LL.PP. 11/03/88 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Regione Lazio del 29/10/1980, n. 3317;
- Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769;
- D.G.R. n. 2649 del 18/5/99;
- Circ. Min. LL.PP. del 24/9/88 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/88;
- D.M. LL.PP. 16/1/96 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16/1/96 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10/4/97 n. 65 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/1/96" (...)

VISTA la nota 6444 del 6/4/200 con la quale la Soprintendenza Archeologica per il Lazio ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta:

(...) "In relazione alla richiesta in oggetto del 29/3/00 (vs. prot. N. 2937) questo Ufficio comunica che all'interno del moderno abitato di Montelibretti si trovano aree interessate da presenze archeologiche interrato riferibili a un centro di civiltà sabina databile al X-IV sec. a.c. Tali aree, in numero di quattro (località: Cole Canale- Casale Vignetta, Villa Palombaretta, sommità di Colle Lepre, versanti Est e Nord-Est di ColleLepre), sono descritte in breve relazione e individuate con perimetro definito nelle tavole 9A - 9B del P.R.G. e qualsiasi intervento edilizio (o che comunque comporti escavazione del terreno) in esse ricadente dovrà essere comunicato a questo Ufficio per il rilascio del dovuto Nulla Osta"(...)

VISTA la nota n. 1570 del 25/02/1997, con la quale l'Assessore Regionale agli Usi Civici ha attestato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 1/86, che la proposta urbanistica in argomento non compromette con le zone omogenee A-B-C-D-F (D.M. 1444 del 1968) terreni di demanio civico.



P

Handwritten signature

Handwritten signature

VISTA la nota del 17/4/97 n. 28060 / 3475/96 con la quale l'Azienda USL Roma 4 ha espresso parere favorevole con le prescrizioni nello stesso riportate;

CONSIDERATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa per l'approvazione sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo regionale, 1^ Sezione.

VISTO il voto n. 430/1, reso nell'adunanza del 20/7/00 e del 27/7/00, che si allega sotto la lettera A alla presente delibera, di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che il P.R.G. di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67;

VISTA la lettera 3/11/00, prot. n. 7859/A con la quale l'Assessore Regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche proposte dal C.T.C.R. al Comune di Montelibretti (Rm), invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 37 del 20/12/00, con la quale il Comune di Montelibretti (RM) ha accettato integralmente le modifiche richieste dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale provvedendo fra l'altro a graficizzare le modifiche d'ufficio in conformità al parere espresso dal C.T.C.R. con il citato voto n. 430/1 del 20 e 27/7/00;

VISTO il voto n. 446/6, che si allega sotto la lettera B alla presente delibera, reso nell'adunanza del 15/2/2001, con il quale il Comitato Tecnico Consultivo Regionale ha provveduto ad effettuare precisazioni in merito ad un errore intervenuto a pag. 28 del citato voto 430/1 del 27/7/00 e riguardo a n. 2 osservazioni, presentate fuori termine direttamente alla Regione, che per mero errore materiale non erano state riportate in detto voto;

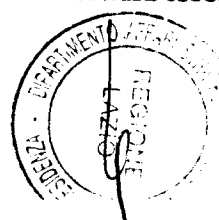
RITENUTO di condividere e fare propri il predetti voti del C.T.C.R. n. 430/1 del 20/7/00 del 27/7/00, e n. 446/6 del 15/2/01 che si allegano alla presente delibera (allegati A e B) di cui costituiscono parte integrante;

DELIBERA

Per i motivi, le integrazioni, le prescrizioni, le modifiche e le precisazioni specificate nei voti n. 430/1 e 446/6 emessi dal C.T.C.R. rispettivamente nelle adunanze del 20/07/00, 27/07/00 e del 15/02/01, che costituiscono parte integrante della presente delibera, cui sono allegati sotto le lettere A e B, è approvato il P.R.G. del Comune di Montelibretti (RM) adottato con deliberazioni consiliari n. 43 del 30/06/95 e n. 15 del 17/03/97.

Il progetto è vistato dall'Assessorato all'Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n. 43 del 30/06/95:

- Tavola A – relazione illustrativa;
- Tavola B – norme tecniche di attuazione;
- Tavola 1 – inquadramento territoriale;
- Tavola 2 – relazione tra il territorio comunale, la rete infrastrutturale e la struttura ^{insediativa} ~~esecutiva~~;
- Tavola 3 – carta agropedologica;
- Tavola 4 – copertura del suolo, riferimento alla struttura fondiaria;
- Tavola 5a – vincoli territoriali;
- Tavola 5b – Vincoli territoriali;
- Tavola 5c – individuazione aree di proprietà comunale;



- U
- J
- Tavola 6 – aree di proprietà comunale, demaniale, di Enti di sviluppo e di altri Enti Pubblici;
Tavola 7a – immobili di proprietà Comunale – localizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
Tavola 7b – immobili di proprietà Comunale – localizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
Tavola 8a – zone territoriali omogenee;
Tavola 8b – zone territoriali omogenee;
Tavola 9a – zonizzazione;
Tavola 9b – zonizzazione;
Tavola 9c – Stralcio zonizzazione: loc. Madonna della Schioppettata;
Tavola 9d – Zonizzazione area industriale, commerciale, completamento, recupero, espansione turistico alberghiera;
Tavola 9e – Stralcio zonizzazione area industriale.

e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n. 15 del 17/03/97:

-Modifiche ed integrazioni alle N.T.A. del P.R.G. in itinere per effetto delle controdeduzioni comunali

- Tavola 1 - Integrazione zonizzazione P.R.G.;
Tavola 2 - Integrazione zonizzazione P.R.G. ;
Tavola 3 - Integrazione zonizzazione P.R.G. ;
Tavola 4 - Integrazione zonizzazione P.R.G. ;
Tavola 9A - Individuazione osservazioni;
Tavola 9A- Restituzione grafica delle controdeduzioni comunali;
Tavola 9b - Individuazione osservazioni;
Tavola 9b - Restituzione grafica delle controdeduzioni comunali;
Tavola 9c - Individuazione osservazioni;
Tavola 9c - Restituzione grafica delle controdeduzioni comunali;
Tavola 9d - Individuazione osservazioni;
Tavola 9d - Restituzione grafica delle controdeduzioni comunali;
Tavola 9e - Individuazione osservazioni;
Tavola 9e - Restituzione grafica delle controdeduzioni comunali;

e nei seguenti pareri:

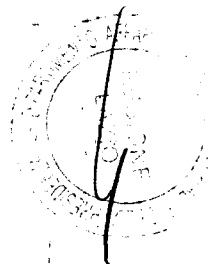
- Parere A.S.L. n. 28060/3475/96 del 17/4/97;
- Parere Soprintendenza Archeologica per il Lazio n. 6444 del 6/4/2000 con allegata relazione e Tav. 9 A e 9 B del P.R.G.;
- Parere Dipartimento Ambiente e Protezione Civile n. 3753/4/A del 03/04/2000 e allegata Tavola.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato negli allegati A e B.

La presente delibera, non è soggetta a controlli ai sensi dell'art. 17, punto 32 della Legge 15/5/97, n. 127. La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della R.L.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



- 8 OTT. 2001



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Per Copia Conforme

C.T.C.R. - 1^a Sezione
Il Segretario

Arch. W. MICHELANI

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

VOTO N° 430/1

Adunanza del 20/07/2000 e
del 27/7/2000

AP alla delib. N 1170
del 5 ott. 2001

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

La Commissione Relatrice
(Dr. Arch. Demetrio Carini)
(Dr. Arch. Giancarlo Capolei)

Oggetto: Comune di Montelibretti (RM) - P.R.G.
P.R.G. - Delibera Commissario ad acta n. 43 del 30.6.95



LA SEZIONE

Vista la nota n. 11702 del 14.12.1998 con la quale il Settore Amministrativo per la Pianificazione Comunale ha trasmesso per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 dell'8.11.77 gli atti e gli elaborati relativi al PRG adottato dal Comune in oggetto.

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Settore Amministrativo che in sede di accertamento, ne ha verificato la regolarità formale.

Premesso:

Il Comune di Montelibretti è dotato di un Programma di Fabbricazione, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3050 del 18.5.1982.

Con Deliberazione del Commissario ad acta n. 43 del 30.6.1995, il Comune di Montelibretti ha adottato il PRG del proprio territorio.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 112 osservazioni, di cui 108 nei termini e n. 4 fuori termine.

Spini

Le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 45 del 14.12.96, n. 47 del 16.12.96, n. 48 del 17.12.96, n. 49 del 18.12.96, n. 50 del 21.12.96 sono state controdedotte le osservazioni al PRG.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 17.3.97 l'Amministrazione Comunale ha preso atto dell'avvenuta graficizzazione delle osservazioni e controdeduzioni di cui alle delibere precedentemente elencate.

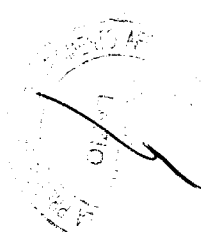
A seguito di tale ulteriore pubblicazione sono pervenute n. 21 osservazioni di cui n. 6 nel termine utile e n. 15 giunte fuori termine.

Con nota n. 1584 dell'11.11.1993 l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74.

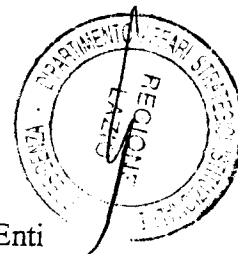
Con nota n. 01570 del 25.2.1997 l'Assessorato Regionale Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha prodotto, in materia di usi civici l'attestazione prevista dall'art. 3 della legge regionale n. 1 del 3.1.86.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Montelibretti si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- 1)- Domanda di Approvazione;
- 2)- Deliberazione del Commissario ad acta n. 43 del 30.6.95 per l'adozione del PRG completa di estremi di pubblicazione e del visto del CORECO Lazio;
- 3)- Avviso di deposito e pubblicazione del Piano Regolatore in data 1.9.95 con attestazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio dall'1.9.95 al 30.9.95;
- 4)- Manifesto, ovvero Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
- 5)- Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 70 dell'1.9.95 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- 6)- Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate;
- 7)- Registro protocollo delle osservazioni presentate;
- 8)- Delibere di Consiglio Comunale n. 45 del 14.12.1996, n. 46 del 15.12.1996, n. 47 del 16.12.96, n. 48 del 17.12.96, n. 49 del 18.12.96, n. 50 del 21.12.1996 di controdeduzione alle Osservazioni al PRG complete degli estremi di avvenuta pubblicazione e del visto del CORECO;



- 9)- Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 17.3.97 per la presa d'atto della graficizzazione delle osservazioni e controdeduzioni di cui alle delibere n. 45/96 e seguenti, completa degli estremi di avvenuta pubblicazione e del visto del CORECO;
- 10)- Avviso di deposito e pubblicazione della graficizzazione delle osservazioni al PRG e controdeduzioni, di cui alle delibere n. 45/96 e seguenti, in data 24.4.97 con attestazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio dal 24.4.97 al 24.5.97;
- 11)- Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 32 del 22.4.97 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito della graficizzazione delle osservazioni al PRG e controdeduzioni di cui alle delibere n. 45/96 e seguenti;
- 12)- Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e dell'osservazioni presentate;
- 13)- Registro di protocollo delle II osservazioni presentate alla graficizzazione delle osservazioni al PRG, adottata con delibera di C.C. n. 15/97;
- 14)- Nota n. 1584 dell'11.11.93 della Regione Lazio, Assessorato Ambiente, per il parere di cui all'art. 13 della Legge 2.2.74 n. 64;
- 15)- Nota n. 01570 del 25.2.97 della Regione Lazio, Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale, per l'attestazione ai sensi dell'art. 3 Legge Regionale n. 1 del 3.1.86;
- 16)- Elaborati Tecnici PRG, allegati alla delibera del Commissario ad Acta n. 43 del 30.6.95, così composti:
- Tavola A -Relazione illustrativa;
 - Tavola B -Norme tecniche di attuazione;
 - Tavola 1 -Inquadramento territoriale;
 - Tavola 2 -Relazione tra il territorio Comunale, la sede infrastrutturale e la struttura esecutiva;
 - Tavola 3-Carta Agropedologica;
 - Tavola 4-Copertura del Suolo, riferimento alla struttura fondiaria;
 - Tavola 5a-Vincoli territoriali;
 - Tavola 5b-Vincoli territoriali;
 - Tavola 5c-Individuazione aree di Proprietà Comunale;
 - Tavola 6 -Aree di proprietà Comunale, Demaniale, di Enti di sviluppo e di altri Enti Pubblici;
 - Tavola 7a-Immobili di proprietà comunale - localizzazione delle Urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - Tavola 7b-Immobili di Proprietà Comunale - localizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;



- Tavola 8a- Zone territoriali omogenee;
- Tavola 8b- Zone territoriali omogenee;
- Tavola 9a- Zonizzazione;
- Tavola 9b- Zonizzazione;
- Tavola 9c- Stralcio Zonizzazione: loc. Madonna della Schioppettata;
- Tavola 9d- Zonizzazione area industriale, Commerciale, completamento, recupero, espansione turistico alberghiera;
- Tavola 9e- Stralcio zonizzazione area industriale.

17)- Elaborati tecnici per la graficizzazione delle osservazioni e controdeduzioni di cui alle delibere n. 45/96 e seguenti, così composti:

- Tavola 1- Integrazione Zonizzazione PRG Zona P. Corese-Baciabovè;
 - Tavola 2 - Integrazione Zonizzazione PRG Zona Borgo Santa Maria;
 - Tavola 3 - Integrazione Zonizzazione PRG Zona Pozzuolo-CNR-VV.FF.;
 - Tavola 4 - Integrazione Zonizzazione PRG Zona Centro Urbano;
 - Tavola 9a - Individuazione osservazioni
 - Tavola 9a - Restituzione grafica delle osservazioni
 - Tavola 9b - Individuazione osservazioni
 - Tavola 9b - Restituzione grafica delle osservazioni
 - Tavola 9c - Individuazione osservazioni
 - Tavola 9c - Restituzione grafica delle osservazioni
 - Tavola 9d - Individuazione osservazioni
 - Tavola 9d - Restituzione grafica delle osservazioni
 - Tavola 9e - Individuazione osservazioni
 - Tavola 9e - Restituzione grafica delle osservazioni
- Tavola contenente le modifiche e le integrazioni apportate alle NTA del PRG a seguito dei Consigli Comunali, delibere n. 45 del 14.12.96, n. 46 del 15.12.96, n. 47 del 16.12.96, n. 48 del 17.12.96, n. 49 del 18.12.96 e n. 50 del 21.12.96;

18)- Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 10.11.97 per l'esame delle osservazioni a seguito di ripubblicazione dello stesso, con gli estremi di avvenuta pubblicazione della medesima, ed allegate planimetrie di individuazione delle osservazioni (tav. 9a e 9b)

19)- Parere Sanitario della Azienda USL RM G ai sensi dell'art. 230 TULS RD 1265 del 27.7.1934.

20)- I osservazioni dal n. 1 al n. 112 - II osservazioni dal n. 1 al n. 21.

Dalla relazione che accompagna il Piano si desumono i seguenti dati:

Il Comune di di Montelibretti è situato a Nord-Est rispetto a Roma a circa 45 km da essa con un collegamento viario tutto incentrato sulla S.S. Salaria.

Costeggiando il Tevere ,poco prima del centro di Passo Corese e del Raccordo per l'Autostrada Roma-Firenze sulla S.S. Salaria, si stacca la S.P. Montelibrettense che



conduce al Centro Urbano attraversando una ampia zona di "filtro" caratterizzata per la maggior parte dalle aree del Centro Ippico Nazionale dell'esercito. Occorre ricordare che nel territorio di Montelibretti sono presenti ed operano Enti di Sviluppo socio-economico come il CNR, il Centro Tecnico della Motorizzazione, la Scuola di Cavalleria, nonché l'Università per lo Sviluppo Agrario.

Attualmente il territorio Comunale è cosparso di abitazioni "rurali", ma la maggior parte degli abitanti, circa 5.000, è concentrato nel centro urbano. Costituitosi negli anni intorno al piccolo Castello Medievale e sui "crinali" principali; questo a discapito della viabilità che risulta assolutamente inadeguata e degli spazi per i servizi pubblici estremamente carenti.

Occorre evidenziare la presenza di un nucleo urbano denominato "Borgo S. Maria" che si colloca a ridosso della Salaria al confine con il Comune di Passo Corese e che rappresenta l'unico nucleo completamente staccato dal centro e dalle zone di espansione esistenti e di nuova previsione.

Nucleo che ha ancora presente una struttura in parte integra e le cui origini lo fanno assimilare ad un "borgo agricolo" di antiche origini.

IL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale in esame è stato così elaborato:

Il centro Medievale, individuato come zona "A" di conservazione; nelle NTA è integralmente sottoposto a vincolo ambientale e paesistico.

Tutti gli interventi sono subordinati ad un piano particolareggiato o di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/78.

Le zone "B" che ricomprendono gli edifici a ridosso del centro storico, sono state suddivise in 4 zone a secondo della loro localizzazione, della loro densità abitativa e della loro tipologia edilizia.

In particolare la sottozona "B1" è rappresentata dalle aree a destinazione residenziale, praticamente sature e di tipo intensivo, incluso il PEEP approvato.

La sottozona "B2" è costituita dalle aree previste dal Pdf del tipo semintensivo la cui densità edilizia raggiunge o supera quella indicata dallo strumento urbanistico vigente.

La sottozona "B3" semintensiva, è costituita da aree che risultano in via di completamento ma non del tutto sature.



La sottozona "B4" infine, include le aree che hanno la funzione di collegamento fra quelle edificate da vari decenni e quelle di recente costruzione.

La zona "C" di espansione è stata suddivisa in due sottozone - oltre ad una sottozona "C3" che riguarda una lottizzazione prevista nel PdF in loc. "Castellana" approvata a seguito di una sentenza del TAR con convenzione già stipulata avente un indice territoriale superiore a quello previsto per le sottozone "C1" e "C2".

Naturalmente l'attuazione delle due zone C dovrà avvenire attraverso strumenti urbanistici attuativi sia pubblici che privati.

Le zone di interesse collettivo e le aree per gli standard sono state reperite tenendo conto anche dei programmi finanziari in corso da parte del Comune.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Dai dati desunti dalla relazione che accompagna il piano e che fanno riferimento al '95 (anno di adozione del Piano stesso) si rileva che ai fini del dimensionamento uno dei parametri che si intende ottimizzare è l'indice di coabitazione per il quale alla data del 2002 si prevede il raggiungimento di un'abitazione per famiglia - con un rapporto di un abitante ogni due stanze.

La motivazione che spinge a tale calcolo è basata sul dato ormai certo che mentre l'indice di affollamento registra una diminuzione, quello di coabitazione aumenta, a dimostrazione di una distribuzione sperequata del patrimonio edilizio in rapporto all'evidente decremento della composizione media familiare che si verifica ormai a livello nazionale.

La popolazione di Montelibretti dai dati ISTAT forniti dal Comune appare in costante aumento ed il patrimonio edilizio censito risulta insufficiente a fronteggiare la domanda dei nuclei familiari che si spostano dalla campagna verso il centro abitato e cioè senza contare la domanda sempre crescente degli addetti a strutture ed impianti a carattere sovracomunale che insistono sul territorio.

Dall'analisi di questi dati emerge un:

FABBISOGNO PREGRESSO relativo all'annullamento del fenomeno della coabitazione che è stato stimato in 126 abitazioni, le quali considerate mediamente di 4 stanze ciascuna rende necessario la realizzazione di 504 nuove stanze.

FABBISOGNO SOSTITUTIVO dovuto all'invecchiamento del patrimonio edilizio esistente al 1961, compreso anche il centro storico.

Il piano considera una riduzione di circa il 30% del numero delle stanze che si verrebbe a determinare proprio a seguito della creazione di nuovi servizi igienici, l'eliminazione di locali insalubri, il risanamento del centro storico.

Pertanto in un totale di 2.766 stanze si dovranno prevedere 830 nuove stanze.

Il fabbisogno sostitutivo è dovuto anche al rinnovo del patrimonio edilizio stabilmente occupato fino al 1971 che si può stimare intorno alle 737 nuove stanze.

FABBISOGNO AGGIUNTIVO presumibile, che è legato ad un tasso medio di incremento della popolazione stimato intorno al 15% di quella censita al 1991 pari a 4850 abitanti per un numero di 728 stanze.

Il totale del fabbisogno abitativo stimato nel Piano è pari a 2799 stanze complessive da realizzare nel decennio che va dal 1992 al 2002.

Se al numero delle stanze associano gli abitanti le previsioni di sviluppo demografico ci porta ad ipotizzare una crescita nel decennio pari a 5598 abitanti e su tale base è stato dimensionato il PRG in esame.

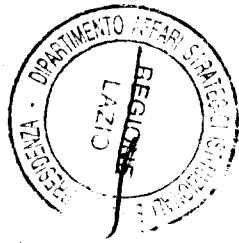
Tale valore rispetta quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 72/75 in merito al possibile incremento della popolazione ipotizzabile e nel decennio preso a base del dimensionamento dello strumento urbanistico e che non può superare il 30% di quella già esistente, $4850 \times 30\% = 1455 \text{ ab.} + 4850 = 6305 \text{ ab.}$

VERIFICA STANDARD

Per quanto riguarda la verifica degli standard occorre rilevare che le superfici destinate ai servizi sono così ripartite:

- Aree per l'istruzione	mq 31.840
- Aree per il verde pubblico	mq 91.000
- Aree per le attrezzature di interesse comune	mq 23.760
- Aree per il verde pubblico attrezzato	mq 26.000
- Aree per i parcheggi	mq 25.000

TOTALE	mq 197.500



Carini

Dal rapporto fra le aree pubbliche e gli abitanti previsti nel P.R.G. pari a 5.578 risulta che sono attribuiti 35,43 mq/ab di servizi ad abitante, valore notevolmente superiore a minimi previsti dal D.M. 1444/68.

In particolare per ogni abitante è prevista una superficie di 6,98 mq per l'istruzione, 4,25 mq per le attrezzature di interesse comune, 12,71 mq per gli spazi pubblici attrezzati e 4,48 mq per i parcheggi pubblici.

CONSIDERAZIONI

Non per tutte le zone che il Piano classifica "B" di completamento si può riscontrare il rispetto dell'art. 2 del D.M. 1444/68 in merito al rapporto fra superficie coperta dai fabbricati esistenti rispetto alla superficie fondiaria della zona.

Sia per le zone B1 che per le B2 è previsto un ampliamento "una tantum" per il risanamento igienico. Tale ampliamento deve essere quantificato in termini volumetrici pertanto è necessario fissare un limite che è stato individuato nelle modifiche alle N.T.A. proposte con la presente istruttoria.

La zona B/3 è caratterizzata da insediamenti di tipo semiestensivo a prevalente destinazione residenziale. La norma per tale zona distingue la diversa possibilità edificatoria in relazione alla densità edilizia esistente: se ciascun nucleo risulta impegnato da costruzioni già realizzate in misura inferiore al 70% dell'intera superficie territoriale, l'utilizzazione delle rimanenti aree fondiarie dovrà essere subordinata alla predisposizione di strumento attuativo sulla base di un indice territoriale di 0,75 mc/mq. Nel caso in cui la superficie territoriale disponibile risulta complessivamente non superiore al 30% della sottozona perimetrata, è consentito l'intervento diretto con parametri edificatori fissati nell'art. 13 delle N.T.A.

Tale norma, tenuto conto della notevole estensione territoriale delle zone B3 così come risulta perimetrata nel Piano, è di difficile applicazione; l'Amministrazione in sede di controdeduzioni dovrà individuare attraverso una tavola integrativa, le aree da sottoporre a pianificazione preventiva rispetto a quelle che possono essere attuate con concessione diretta.

Le zone B/4, così come individuate dal Piano, non possono configurarsi come zone di completamento, ma devono più correttamente, essere considerate come delle nuove zone di espansione.

La norma delle zone B/4 rinvia la loro attuazione edilizia alla formazione dei Piani Particolareggiati, consentendo una possibile sopraelevazione "una tantum" per gli edifici che non raggiungono l'altezza di mt. 7,50.

Le nuove zone di espansione sono suddivise in C1 e C2, queste si attestano in maniera disordinata sul territorio e la situazione che ne deriva è quella della mancanza di un chiaro indirizzo dello sviluppo del paese.

Il Piano tenta di colmare le smagliature urbane createsi nel tempo andando a coprire alcuni vuoti, senza che da questi però emerga un disegno ordinato e logico. E' l'orografia che di fatto ha condizionato fortemente la crescita della città attestatasi sui crinali esistenti a discapito di un eccessivo investimento del territorio che non sempre è giustificato per un auspicato e corretto inserimento nel contesto paesistico-ambientale. Al riguardo tra le zone di espansione, esiste una zona C3 che attiene una lottizzazione contenuta nel P.d.F. vigente in località "Castellana" la quale presenta un indice territoriale superiore a quello previsto per le precedenti zone di espansione residenziale.

Le zone produttive, artigianali, industriali e commerciali individuate negli elaborati di progetto sono dislocate su tre grosse aree, rispettivamente in prossimità del Fiume Tevere, fra la ferrovia Roma-Firenze e la S.S Salaria e a ridosso del confine Comunale con Passo Corese, a cavallo con la S.S. Salaria, ed in loc. "Vigna Grande".

Anche in questo caso, con la presente istruttoria, si è prevista la modifica della normativa e lo stralcio, per motivi di tutela paesistica, di alcune aree.

Per quanto riguarda infine le zone Agricole, occorre rilevare che queste aree rappresentano il patrimonio più importante per il territorio di Montelibretti, sia perché costituiscono ancora una notevole parte di reddito per la popolazione sia per le loro qualità ambientali e paesaggistiche che rappresentano un elemento importante per sviluppare attività terziarie quali il turismo rurale o forme di agriturismo.

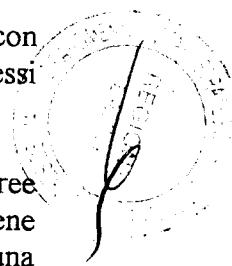
Il piano distingue tali zone in due sottozone; l'Agricola E "normale", e la Agricola E "vincolata".

I parametri previsti per la prima sottozona sono: IF 0,03 mc/mq per la residenza ed IF 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli - su un lotto minimo di 10.000 mq.

Mentre per la seconda zona si fa riferimento ad un lotto minimo di 3.000 mq con indice fondiario di 0,01 mc/mq per le residenze e 0,05 mc/mq per gli interventi connessi alla conduzione del fondo agricolo.

Pur condividendo la volontà dell'Amministrazione di tutelare tali aree limitandone il frazionamento a danno dell'agricoltura e dell'ambiente rurale, si ritiene necessario, in considerazione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche e per una maggiore tutela di tali aree, modificare gli articoli che riguardano tali zone al fine di adeguarli alla legge n. 24-25/98 ed alla Legge Regionale n. 38/99.

Un'ultima considerazione va fatta in merito ad interventi di natura abusiva. Il territorio del Comune di Montelibretti non è interessato da vistosi fenomeni di



abusivismo ma soltanto da limitati e contenuti interventi che comunque non modificano né inficiano le prescrizioni del P.R.G. in itinere.

E' comunque necessario prescrivere che gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definitivo. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28/2/85, n.47 e successive modifiche ed integrazioni.

VINCOLI

Per quanto riguarda l'aspetto vincolistico che interessa il P.R.G., si rappresenta quanto segue:

Il territorio del Comune di Montelibretti è ricompreso nel P.T.P. n. 7, in particolare una parte del territorio Comunale è interessata dal vincolo paesistico denominato "Valle del Tevere" imposto con D.G.R. L. n. 10591 del 05/12/1989.

E' inoltre interessato dalla presenza di beni diffusi contraddistinti da zone boscate e da n. 7 corsi d'acqua vincolati che talvolta solo marginalmente lambiscono il territorio Comunale.

Si tratta dei fossi denominati:

- Fosso CORESE, LINGUessa e NEROLA
- Fosso CAROLAMO
- Fosso di NEROLA
- Fosso RISECCO o delle FOCINE
- Rio MOSCIO
- Fosso dei MARANI
- Fosso CASACOTTA o di MORICONE

I corsi d'acqua risultano graficizzati nelle tavole del P.R.G. con indicate le fasce di rispetto degli stessi.

Risultano inoltre, individuate, sulle tavole di piano le zone boscate con la trasposizione a scala diversa dei perimetri riportati nella TAV. E1 NORD del P.T.P. n. 7.



Dalla lettura della tavola del P.T.P n. 7 si rileva la presenza nel territorio Comunale di due zone archeologiche, una in località "Monte Maggiore" ed un'altra in località "Casacotta" e per le stesse dovrà applicarsi l'art. 12 del testo coordinato nelle N.T.A. del citato Piano Paesistico.

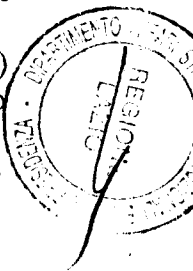
Per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici trova applicazione l'art. 6 "protezione dei corsi e delle acque pubbliche" del testo citato, che detta norme specifiche per la tutela di tali beni, mentre per le zone boscate esistenti dovrà applicarsi l'art. 9 del testo coordinato del P.T.P n. 7.

Alcune aree ricadono nelle zone di esondabilità del fiume Tevere, come risulta dalla lettura del Progetto di Piano di Bacino "1° stralcio funzionale - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto del Tevere compreso tra Orte e Castel Giubileo". Le aree marginali che lambiscono il corso d'acqua e che nel P.R.G. mantengono una destinazione agricola risultano, pertanto, compatibili con il rischio di esondazione, mentre tutta l'area che si trova delimitata fra la ferrovia Roma - Firenze ed il fiume Tevere, classificata dal P.R.G. come zona industriale, deve essere stralciata e riclassificata come zona Agricola, la restante zona su cui insiste il C.N.R. assumerà, più correttamente, la destinazione di zona F2 (servizi privati).

Complessivamente, dall'esame delle previsioni urbanistiche contenute nel P.R.G. in esame e quelle previste dal P.T.P n. 7 si rileva una sostanziale compatibilità salvo per alcune aree la cui destinazione urbanistica non risulta rispondere ai principi di tutela stabiliti dal P.T.P. di cui si dirà successivamente.

Sotto l'aspetto idrogeologico il piano in esame ha ottenuto il previsto parere favorevole rilasciato dall'Assessorato Regionale all'Ambiente che si è espresso ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74. Da tale parere emerge fra l'altro quanto segue:

- le zone colorate in rosso nelle tavole n. 9a - 9b - 9c - 9d - 9e (zonizzazione) dovranno essere escluse da qualsiasi intervento edificatorio in quanto suscettibili di instabilità, esondazione, eccessiva acclività, erosione accelerata;
 - gli edifici previsti nella zona colorata in blu nella planimetria n. 9b (zonizzazione) potranno raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra e dovranno osservare una distanza fra loro, non inferiore al doppio dell'altezza;
 - tutti i piani attuativi (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazione, ecc.) dovranno acquisire, prima della delibera di adozione, ulteriore parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74;
 - per qualsiasi intervento edificatorio, anche al di fuori dei piani attuativi, dovranno essere effettuati accertamenti geognostici e geotecnici a supporto di una corretta progettazione in zona sismica delle opere fondali.
- Con successivo parere Prot. 3753/4/A fasc. 2247 del 3/04/2000 il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ha confermato il vincolo di



inedificabilità per le aree ricomprese nel parere già rilasciato specificando che solo la zona classificata dal P.R.G. come zona "B2" in loc. Fonte Spaziani, identificate nel parere come zona G1 e G2, si confermava per la parte G1 le prescrizioni ed i limiti edificatori già contenuti nel citato precedentemente parere mentre per la G2 tale prescrizione veniva eliminata.

Con parere prot. 1002570, fasc. 2562 del 26/6/2000, il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, nel riesaminare in particolare due aree che, con il parere sopra citato erano state stralciate dall'edificabilità, ha modificato la decisione in merito a favore della possibilità edificatoria. Trattasi di interventi puntuali che non raggiungono la superficie minima necessaria per predisporre un eventuale strumento attuativo, pertanto, le previsioni edificatorie riguardanti le aree in questione devono essere stralciate e ricondotte alla destinazione agricola.

Le aree stralciate dal parere rilasciato dall'Assessorato all'Ambiente sono sostanzialmente identificabili con aree inserite in fase di accoglimento delle osservazioni da parte dell'Amministrazione Comunale. Al riguardo occorre rilevare che con l'accoglimento delle stesse si è venuta a determinare una rilevante modifica delle originarie previsioni del piano adottato - realizzando un irrazionale ed indiscriminato aumento delle aree edificabili, a discapito talvolta, di quelle destinate ai servizi e senza che a questo aumento sia stata data una giustificazione in termini di verifica dimensionale e di standard.

In effetti il Piano ha continuato a prevedere aumenti di aree edificabili sproporzionate rispetto al reale fabbisogno.

In relazione a quanto rappresentato, al fine di assicurare una maggiore tutela del paesaggio, sono state proposte e di cui si dirà in seguito, alcune modifiche sia zonizzative che normative.

La Soprintendenza Archeologica per il Lazio con nota n. 6444 del 6/4/2000, ha fatto pervenire il proprio parere che si riporta integralmente: "(...) In relazione alla richiesta in oggetto del 29/03/2000 (vs. Prot. 2937) questo Ufficio comunica che all'interno del moderno abitato di Montelibretti si trovano aree interessate da presenze archeologiche interrato riferibili a un centro di Civiltà Sabina databile al X-IV sec. a.C.

Tali aree, in numero di quattro (località: Colle Canale - Casale Vignetta, Villa Palombaretta, sommità di Colle Lepre, versanti Est e Nord - Est di Colle Lepre), sono descritte in una breve relazione e individuate con perimetro definito nelle tavole 9A - 9B del P.R.G. che si allegano.

Ai fini della comune tutela del patrimonio archeologico, secondo quanto disposto dalla Legge 1089/39, tali zone dovranno essere riportate come "aree di interesse archeologico" nel nuovo P.R.G. e qualsiasi intervento edilizio (o che comunque comporti escavazione di terreno) in essa ricadente dovrà essere comunicato a questo Ufficio per il rilascio del dovuto Nulla Osta. (...)"

La zona B/4 e la zona di espansione C1 il loc. "Vignacce" le quali : la prima non si configura né presenta le caratteristiche della zona "B" del D.M. 1444/68; la seconda ne rappresenta un ulteriore ampliamento. L'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzione dovrà, nel ripermirle, distinguere quella parte che realisticamente è assimilabile alle zone di completamento con quella che invece deve essere considerata come nuova zona di espansione.

Occorre stralciare l'area classificate dal P.R.G. come zona di espansione C1- 167, e la zona zona C1ed F2 (servizi privati) previste nella tavola 9C in loc. "Madonna della Schioppettata" le quali assumono la destinazione di zona agricola "E". Area quest'ultima inserita nel Piano adottato con D.C.C. n. 43/95 ed ampliata con l'accoglimento delle osservazioni, in quanto l'insieme delle stesse frammiste alla zona produttiva spostano lo sviluppo del paese in direzione apposta rispetto al suo naturale ed auspicato completamente creando un nuovo nucleo autonomo, lontano dal centro abitato, determinando un inutile dispendio di superficie agricola a favore di una indiscriminata ed irrazionale edificazione. La stessa assumerà la destinazione di zona agricola "E".

Deve essere stralciata l'area C1 che si trova a destra ed in basso della strada Montelibrettese direzione centro abitato fino all'incrocio con la Strada Nomentana antica in loc. "Madonna della Schioppettata" e loc. "Vigna Grande", per motivi di tutela paesistica e di salvaguardia del paesaggio agrario.

In tale zona risulta esclusivamente ammissibile la destinazione di zona F2 (servizi privati) per un piccolo nucleo esistente che si ritiene possa essere quindi confermata.

Per motivi paesistici e di tutela ambientale deve essere stralciata la parte della zona con destinazione Industriale e Commerciale in loc. "Baciabove" che si trova sulla sinistra della Strada Statale Salaria in direzione Montelibretti e ricondotta alla destinazione agricola "E" in quanto parzialmente interessata dalla presenza di una zona boscata e che peraltro il parere rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 stralcia dall'edificazione per motivi di instabilità dei suoli.

Inoltre, la zona classificata B1 in loc. "Valle Prato" non presenta le caratteristiche ed i parametri delle zone di completamento di cui al citato D.M. 1444/68. Si propone che la stessa assuma la destinazione di zona di espansione "C1" come la zona immediatamente contigua. L'Amministrazione Comunale provvederà in sede di controdeduzioni a perimetrare l'area distinguendo la zona B, ammissibile, dalla restante area.

Le aree classificate dal P.R.G. "B2" individuate in loc. " Casa Palombara" e quelle così classificate attraverso l'accoglimento nelle osservazioni nn. 16/40/39/68/79 in loc. "Valle Prato" dovranno essere oggetto di riconsiderazione da parte dell' A.C., in sede di controdeduzioni, attraverso una proposta di differenziazione, distinguendo l'area

assimilabile alle zone di completamento da quella che invece dovrà essere riclassificata come zona di espansione "C".

Sempre il località "Casa Palombara" dovranno essere stralciate (in relazione alla particolare acclività del terreno e, quindi, alla sua inibizione edificatoria) e ricondotte alla destinazione originaria "E" le zone classificate "C1" che si trovano a cavallo della strada di progetto che si stacca dalla esistente S.P. di Montelibretti e che si congiunge con la strada vicinale esistente. Classificazioni che hanno subito modifiche dalla iniziale adozione del Piano, sia nella estensione della superficie, che nel tracciato viario. L'adiacente zona, classificata B1, dovrà essere oggetto di riesame da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni, distinguendo le zone di completamento da quelle di espansione.

Stralciare e ricondurre alla destinazione agricola "E" la sola area, con la destinazione B3, in loc. "Colle Lisandrello", introdotta a seguito dell'accoglimento di una osservazione che non può classificarsi come zona di completamento, in quanto totalmente ineditata.

Si propone, inoltre, di stralciare l'area in loc. "Colle Serrecchio", in prossimità della omonima strada, con destinazione "C1" e ricondurla alla destinazione agricola "E" in relazione sia alla particolare acclività del terreno, che per motivi di salvaguardia paesistico-ambientale.

La zona classificata B2, sempre in località "Colle Serrecchio", non presenta le caratteristiche ed i parametri delle zone di completamento questa; dovrà essere oggetto di riconsiderazioni da parte dell'A.C. in sede di controdeduzioni comunali, attraverso una proposta di differenziazione, distinguendo l'area assimilabile alle zone di completamento da quella che, invece, dovrà essere classificata come zona di espansione "C". Dovrà essere stralciata inoltre l'area classificata "C1" in loc. "Casa Rosati" in quanto la stessa, così come individuata, ha una superficie minima d'intervento inferiore a quella prevista per tale sottozona e cioè inferiore ad Ha 1.00 La zona di espansione "C1" 167 in località "Colle Franco" si configura quale ambito di intervento unitario di edilizia residenziale pubblica. Al riguardo, pur mantenendo la destinazione residenziale non può ritenersi vincolante l'utilizzazione ad edilizia residenziale pubblica dell'area in questione. Infine, la zona F/1 in località "Stazione di Monte Libretti - Passo Corese", per la parte colorata in rosso nella tavola allegata al parere rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 deve essere stralciata dall'edificazione e riclassificata agricola E.

Si rileva che alcune zone, che il Piano definisce di "Verde di Rispetto Vr" normate dall'art. 21 delle N.T.A. non trovano un riscontro cartografico nelle tavole del P.R.G.; queste sono invece rappresentate come V/3 (verde privato). Le zone di "Verde di rispetto Vr", art. 22 delle N.T.A. sono individuabili e corrispondenti nelle tavole, con la sigla V/4 "verde pubblico attrezzato" e V/1 "verde pubblico". Occorre infine rilevare che la delibera del Commissario Regionale ad acta n. 43 del 30/06/95 di adozione del P.R.G. contiene, fra l'altro, l'individuazione su cartografia

catastale di alcune aree che integrano le previsioni del P.R.G. e che riguardano la realizzazione di alcuni servizi pubblici.

In particolare tre di queste attengono la realizzazione di parcheggi pubblici, un'area è destinata al mercato Comunale, ed infine alla individuazione delle sorgenti dell'acqua sulfurea.

Le aree suddette dovranno assumere le destinazioni previste dalle N.T.A. e cioè; i parcheggi la classificazione di Zone F 1p (parcheggi pubblici); l'area del depuratore e della sorgente la classificazione di F1c (attrezzature di interesse comune) - (art. 19 delle N.T.A.)

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE

Le Norme Tecniche di attuazione del Piano, nel loro insieme non appaiono sufficientemente chiare per consentire un'ordinata esecuzione delle previsioni previste e, quindi, necessitano di integrazioni e modifiche che possono essere introdotte d'ufficio, anche a seguito di quanto in precedenza rappresentato ed in quanto rivolte, essenzialmente, ad una migliore articolazione ed a precisare alcuni aspetti particolari, allo scopo di tutelare in misura rigorosa l'ambiente e le caratteristiche paesaggistiche del territorio comunale. Con l'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso le delibere C.C. n. 45/96, n. 47/96, n. 48/96, 49/96 e 50/96 di alcune osservazioni, le N.T.A. hanno subito delle modifiche ed integrazioni. L'esame svolto, è quindi basato sull'analisi della normativa come adottata inizialmente dall'Amministrazione Comunale e come modificata successivamente.

A tale scopo le Norme Tecniche vengono così modificate:

- L'art. 2bis "Norme per l'eliminazione delle barriere Architettoniche", il testo introdotto in sede di controdeduzioni è ablatato e sostituito con l'articolo riportato nella presente relazione istruttoria".

Art. 3 - Deroghe - Il testo dell'articolo è così sostituito:
 "Ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55, dell'art. 16 della 765/67, le possibilità di deroga delle presenti norme, possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.
 L'autorizzazione è accordata dal Sindaco subordinatamente al nulla-osta della Giunta Regionale previa deliberazione del Consiglio Comunale.
 Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 1444 del 02.04.68, è consentita una rotazione tra dette destinazioni su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione di consiglio, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto D. M. 1444/68".

- Art. 12 - Zona A Residenziale Antica (centro storico).

- al terzo comma, terzo rigo, dopo le parole ".....ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978, n. 457", aggiungere la seguente frase: " Sono, inoltre, consentiti gli interventi previsti dalla Legge 17.2.92, n. 179 e dall'art. 26 della Legge 28.2.1985, n. 47."

- dopo l'ultimo comma aggiungere il seguente testo: " All'interno del Piano Particolareggiato o dei Piani di recupero, come previsti dall'art. 28 della Legge n. 457/78, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- Per le eventuali nuove costruzioni dovranno essere conservate le attuali distanze minime dai fabbricati esistenti. Le sopraelevazioni non dovranno sporgere oltre il perimetro del fabbricato esistente.
- Nell'ambito della zona A, nelle operazioni di restauro e risanamento conservativo non sarà consentito superare le altezze degli edifici attuali.

In ogni caso, all'interno della zona A, le distanze tra gli edifici, ovvero tra i corpi diversi dello stesso edificio, non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, ovvero tra i relativi allineamenti.

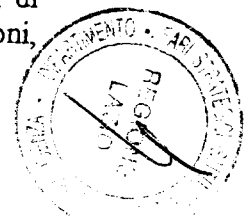
Le distanze tra pareti finestrate e pareti opposte all'interno degli isolati e nei cortili verranno stabilite secondo le norme del Regolamento Edilizio vigente al momento della relativa approvazione dei progetti.

In ogni caso, resta comunque l'osservanza per le eventuali nuove costruzioni all'interno dei Piani di recupero, del distacco minimo fra pareti finestrate di mt. 10,00.

Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano le zone A dovranno, in ogni caso, essere indicati la consistenza ed i caratteri delle strutture originarie, nonché i relativi nuovi interventi annessi, la destinazione d'uso di ogni locale, la consistenza, il trattamento, il colore ed il tipo dei materiali da impiegare, soprattutto negli esterni e nelle coperture.

A tal proposito, l'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere ed attuare interventi di riqualificazione del Centro Storico potrà predisporre piani del colore e di Arredo Urbano.

Il Sindaco ha facoltà di condizionare il rilascio di autorizzazioni e concessioni edilizie per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di copertura, di aggetti, degli impianti tecnologici, di porticati, di infissi, di recinzioni, di perimetrazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.)



Resta, comunque, la facoltà del Sindaco di imporre l'esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio, vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano.

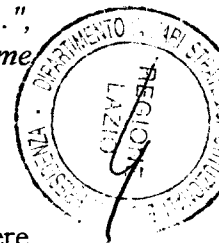
Art. 13 - Zone B. residenziali di completamento

Sottozona B/1:

- A pag. 11 delle N.T.A. al terzo rigo, dopo la parola: " Più basso", aggiungere la seguente frase: " adeguati ampliamenti e sopraelevazioni potranno essere realizzati al fine di uniformare le altezze degli edifici nei limiti stabiliti successivamente".
- a pag. 11 delle N.T.A., al sesto rigo, ablatore l'indice di " 2,2, mc/mq "; è ablatore la modifica di tale articolo introdotta in sede di accoglimento delle osservazioni (delib. C.C. n. 45/96 e seguenti).
- all'ottavo rigo sostituire " = 5,00 mq" con " 10,00 mq. ";
- a pag. 10 delle N.T.A., al settimo rigo, dopo la parola " ... una tantum..." aggiungere la seguente ulteriore frase : ".....non superiore al 10% del volume esistente "

Sottozona B/2:

- sono ablate le modifiche di tale articolo introdotte con la Del. C.C. n. 15 del 17/03/97;
- a pag. 12 delle N.T.A., all'ottavo rigo, dopo la parola "una tantum....", aggiungere la seguente ulteriore frase: ".....non superiore al 10% del volume esistente".
- al tredicesimo rigo sostituire " = 5,00 " con "10,00 mq."
- Le zone B/2 che risultano colorate in blu nelle tavole allegate al parere rilasciato dall'Assessorato all'Ambiente della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, devono essere attuate con le modalità e le limitazioni contenute nel citato parere.



Sottozona B/3:

- a pag. 12 delle N.T.A., al sesto rigo, dopo la parola: "... di ciascun livello", aggiungere "come perimetrato negli elaborati grafici dal segno tratto e punto o dalle strade di progetto, oppure dal limite con altre zone di piano", aggiungere un ulteriore comma: "le zone B/3 che risultano colorate in rosso nelle parole allegate al parere rilasciato dall'Ass.to Ambiente della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, sono stralciate dall'edificazione e classificate come zona agricola "E".

Si conferma il lotto minimo di 500mq., variato con l'accoglimento delle osservazioni solo per i lotti in B3, ricompresi nella superficie territoriale disponibile non superiore al 30%

Sottozona B/4:

La modifica all'articolo introdotto con la delibera C.C. n. 15 del 17/03/97 è applicabile esclusivamente a quelle zone che l'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni ripeterà nel rispetto del D.M. 1444/68 come zone di completamento.

Per le restanti B/4, non assimilabili alle stesse, dovranno applicarsi i parametri stabiliti dall'art. 13 delle N.T.A. come adottata con Delibera del C.C. n. 43/95.

Art. 14 – Zone C residenziali di espansione

- stralciare sia per la zona C1 che per la zona C2, le - modifiche introdotte con la delibera C.C. n. 15/97;
- a pag. 15, al rigo quattordici, dopo la parola "... lottizzazione convenzionata" aggiungere la seguente frase: "assistito da comparti edificatori di cui all'art. 23 della legge 1150/42".
- a pag. 16 delle N.T.A., al quinto rigo sostituire: "= 5,00 mq" con "10,00 mq".

Aggiungere un ulteriore comma: "le aree C/1, che risultano colorate in rosso nelle tavole allegate al parere ambientale rilasciato dall'Ass.to Ambientale della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, sono stralciate dall'edificazione e classificate come zone agricole".

Sottozona C/2:

- a pag. 16 delle N.T.A. al ventesimo rigo sostituire: " 5,00 mq" con "10,00 mq".

Art. 15 – zone D industriali e commerciali

- a pag. 17, rigo secondo, dopo la parola: "... e commerciali" aggiungere la seguente frase: "con esclusione delle attività nocive comprese negli elenchi del D.M. 12/2/71", al rigo terzo ablatore la parola: "serre ed impianti similari".

- Al quinto rigo dopo la parola: "... impianti commerciali" aggiungere la seguente frase: "la cui volumetria non potrà superare 1/3 di quella complessivamente ammissibile".
- A pag. 18, stralciare la seguente frase: "Sm (superficie minima di intervento) = mq 10.000" e sostituirla con: "... il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata dovranno avere carattere unitario ed essere estese all'intero perimetro dell'area individuata negli elaborati grafici.
- Gli interventi edilizi potranno avvenire per parti, sulla base di specifica convenzione e comunque per una superficie non inferiore a 10.000 mq".
- E' stralciata l'integrazione normativa introdotta con la Delibera C.C. n. 15 del 17/03/97.
- Art. 16- zona D/I per attività artigianali.
- A pag. 19, undicesimo rigo stralciare la seguente frase: "Sm superficie minima di intervento (= mq 10.000)" e sostituirla con: "Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata dovranno avere carattere unitario ed essere estesi all'intero perimetro dell'area individuata negli elaborati grafici
- Gli interventi edilizi potranno avvenire per parti, sulla base di specifica Convenzione e, comunque, per una superficie non inferiore a 10.000 mq".
- Art. 17 - Zone E destinate allo svolgimento dell'agricoltura

L'intero testo che va da pag. 19 a pag. 22 e le integrazioni intervenute con la Delibera del C.C. n. 15 del 17/03/97 sono ablate e sostituite:
 "la normativa di attuazione delle zone Agricole deve attenersi alle disposizioni contenute al capitolo IV capo I e II delle L.R. n. 38/99".

Art. 18 - Zone Agricole vincolate EV

- A pag. 23 l'intero testo è ablatato e così anche le modifiche apportate con la delibera del C.C. n. 15 del 17/03/97. Per le stesse si applica il contenuto delle zone agricole E così come modificato e la normativa prevista dal P.T.P. n. 7.

Art. 19 - Zone per Servizi Pubblici F/I

- A pag. 24, secondo rigo, sostituire "= 5,00 mq." con : "10,00 mq.";

- A pag. 25, primo rigo, sostituire “ = 5,00” con : “10,00 mq.”;
al tredicesimo rigo sostituire “ = 5,00” con : “ 10,00 mq.”.

Art. 20 – “attrezzature e servizi privati zona F/2

Si ritiene ammissibile l'integrazione dell'articolo avvenuta e con la delibera del C.C. n. 15 del 17/03/97.

Art. 20bis “Zone atte all'agriturismo”

L'articolo introdotto con la Delibera del C.C. n. 15 del 17/03/97 deve essere ablatato e sostituito con il seguente testo: “Le attività agrituristiche sono regolamentate dalla L.R. n. 36 del 10/11/97. Le stesse, potranno essere svolte in zona agricola compatibilmente con le indicazioni, i contenuti, gli indici ed i parametri previsti dalla L.R. n. 38/99.”

Art. 20 per “Zona T – insediamenti turistici”

L'intero testo introdotto con la Delibera del C.C. n. 15/97 è ablatato a seguito del non accoglimento dell'osservazione che ha determinato l'introduzione della zona turistica, non prevista originariamente dal Piano adottato.

Art. 21 – Zone a verde privato Vp

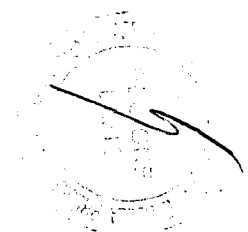
Aggiungere al 1° comma la seguente frase: “le zone normate da tale articolo sono individuate sulle tavole del P.R.G. con la sigla V/3.”

Art. 22 – Verde di rispetto Vr

Aggiungere al 1° comma la seguente frase: “ le zone normate da tale articolo sono individuate sulle tavole del P.R.G. con le sigle V/1 (verde pubblico) e V/2 (verde pubblico e attrezzato).

Occorre introdurre i seguenti ulteriori articoli in quanto la norma così come proposta con la citata delibera del C.C. n. 15/97 non risulta correttamente formulata.

Art. 27 – Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche.



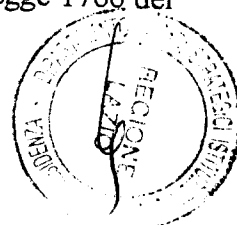
Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

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.

Art. 28 - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono assoggettate alle presenti norme:

- a) - le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggetti all'esercizio degli usi civici, e comunque, oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università o associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento per promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.6.1927, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

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



Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che interessano dei fondi sui quali sono attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso civico per renderli edificabili devono essere preventivamente sottoposti a parere, ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39 ed ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 24 e 25/98.

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della Delibera di adozione del P.R.G. del Commissario ad acta n. 43 del 30/06/99 risultano pervenute n. 108 osservazioni nei termini più 4 osservazioni fuori termine per complessive n. 112.

Tali osservazioni sono state oggetto di controdeduzioni con le seguenti deliberazioni

- D.C.C. n. 45 del 14/12/96
- D.C.C. n. 46 del 15/12/96
- D.C.C. n. 47 del 16/12/96
- D.C.C. n. 48 del 17/12/96
- D.C.C. n. 49 del 18/12/96
- D.C.C. n. 50 del 21/12/96

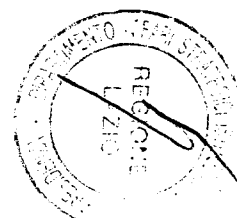
Con successiva D.C.C. n. 15 del 17/03/97 Il Consiglio Comunale ha preso atto della graficizzazione delle osservazioni e delle controdeduzioni di cui alle precedenti Delibere n. 45/96 e seguenti.

Questa sezione dopo aver analizzato le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti del Piano e valutate le controdeduzioni del Comune, che ne ha complessivamente respinte n. 15, ne ha accolto n. 67, ne ha accolte parzialmente n. 30, ritiene di poter esprimere un giudizio di merito conformemente a criteri omogenei raggruppando le stesse in gruppi rappresentativi di altrettante situazioni tipo così sintetizzate:

1° Gruppo:

Le n.15 osservazioni sotto elencate sono respinte in conformità al parere Comunale che si condivide in quanto incompatibili con gli indirizzi ed i criteri informativi del piano oltre che non sufficientemente giustificate e migliorative del Piano stesso.

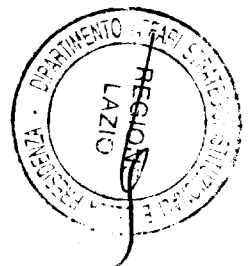
8	21/10/95	Soc. Pasqua 87
12	24/10/95	Fratini Rita
19	25/10/95	Petricca Giovanna
29	27/10/95	Alesi Augusta
31	27/10/95	Consolati Roberto



37	28/10/95	Teodori Massimiliano
50	30/10/95	Vollera Angelo
51	30/10/95	Vollera Valerio
63	30/10/95	Simeï Mario
65	30/10/95	Travarelli carla
77	30/10/95	Conte Amedeo
91	30/10/95	Rosati Giuseppe
92	30/10/95	Rosati Giuseppe
95	30/10/95	Baschieri Ivo
100	30/10/95	Fratini Raniero

Le seguenti n. 67 osservazioni, accolte in sede di controdeduzione da parte del Comune e così elencate:

3	17/10/95	Rossi Franca
4	17/10/95	Giardinieri Enzo
5	20/10/95	Pompili Alberto + altro
6	21/10/95	Petricca Primo ed altro
7	21/10/95	Rosati Cesarea
10	21/10/95	Petrucci Filippo
13	24/10/95	Bernardini Paola
16	25/10/95	Magaldi Raffaele
18	25/10/95	Villani Francesco
20	26/10/95	Farinelli Mario
21	26/10/95	C.N.R.
22	27/10/95	Persichetti Francesco
23	27/10/95	Tancredi Mario
30	27/10/95	Alesi Augusta
32	27/10/95	Reffante Getamo
33	27/10/95	Frappetta Andrea
36	28/10/95	Cenciotti Elena
39	28/10/95	Merzetti Sergio
75	30/10/95	D'Achille Adolfo
76	30/10/95	Pettinella Giuseppina
78	30/10/95	Marchesi Giuseppe
79	30/10/95	Massimi Antonello
80	30/10/95	Rosati Giuseppe
81	30/10/95	Marconi Bruno
82	30/10/95	Petricca Alessandro
83	30/10/95	Ranieri Elia
86	30/10/95	Mirabilia Giuliana
87	30/10/95	Tranquilli Alberto



88	30/10/95	Bucci Rossano
89	30/10/95	Tranquilli Maurizio
94	30/10/95	Gasbarri Luigi
96	30/10/95	Berdini Giovanni
98	30/10/95	Segretari Politici
99	30/10/95	Ferrante Antonio
101	30/10/95	Petricca Roberto
102	30/10/95	Di Cioccio Daniela
103	30/10/95	Duranti Bruno
105	30/10/95	Teodori Francesca
106	30/10/95	Imperi Pasqualino ed altri
108	30/10/95	De Luca Matilde
109	02/11/95	C.N.R.
110	03/11/95	Scagnoli Luisa
111	12/12/96	Ufficio Tecnico Comunale
112	20/12/96	Coni

Sono per n. 22 respinte, anche nei limiti stabiliti dal Comune in quanto non sono sufficientemente giustificate, non appaiono compatibili con i criteri e le finalità del piano e rappresentano richieste finalizzate ad interessi privati, risultano, inoltre, in contrasto con i vincoli ambientali e di tutela.

Tali osservazioni sono così elencate:

6	21/10/95	Petricca Primo ed altro
20	26/10/95	Farinelli Mario
23	27/10/95	Petruzzi Fiorenzo
30	27/10/95	Alesi Augusta
33	27/10/95	Frappetta Andrea
42	28/10/95	Giovannini Enzo
52	30/10/95	Vollera Angelo
54	30/10/95	Baio Giovanni
55	30/10/95	Ugolini Angela
57	30/10/95	De Stefanis Orlando
59	30/10/95	Manaresi Vittorio
62	30/10/95	Ferretti Sante
70	30/10/95	Scagnoli Domenico
71	30/10/95	Petricca Valentina
74	30/10/95	Alesi Augusta
75	30/10/95	D'Achille Adolfo
80	30/10/95	Rosati Giuseppe
83	30/10/95	Ranieri Elia
86	30/10/95	Mirabili Giuliana
102	30/10/95	Petricca Roberto



108 30/10/95 De Luca Matilede
 110 30/10/95 Scagnoli Luisa

Per quanto riguarda le n. 36 osservazioni accolte dall'Amministrazione Comunale questa sezione dopo averle esaminate ritiene di poter condividere le decisioni Comunali di accoglimento.

3 17/10/95 Rossi Franca
 4 17/10/95 Giardinieri Enzo
 5 20/10/95 Pompili Alberto + altro
 7 21/10/95 Rosati Cesarea
 10 21/10/95 Petrucci Filippo
 13 24/10/95 Bernardini Paola
 18 25/10/95 Villani Francesco
 21 26/10/95 C.N.R.
 22 27/10/95 Persichetti Francesco
 32 27/10/95 Reffante Getamo
 36 28/10/95 Cenciotti Elena
 44 28/10/95 Petrucci Elena
 49 30/10/95 Rosati Domenico
 53 30/10/95 Travarelli S.
 56 30/10/95 Donati Antonio
 58 30/10/95 Marco Aldi Giuseppe
 60 30/10/95 Legimi Antonio
 61 30/10/95 Lombardi Armando
 64 30/10/95 Vollera Sergio
 67 30/10/95 Petricca Omero
 69 30/10/95 Petrucci Pasquale
 76 30/10/95 Pettinella Giuseppina
 78 30/10/95 Marchesi Giuseppe
 81 30/10/95 Marconi Bruno
 87 30/10/95 Tranquilli Alberto
 88 30/10/95 Bucci Rossano
 89 30/10/95 Tranquilli Maurizio
 94 30/10/95 Gasbarri Luigi
 96 30/10/95 Berdini Giovanni
 98 30/10/95 Segretari Politici
 99 30/10/95 Ferrante Antonio
 102 30/10/95 Di Cioccio Daniela
 103 30/10/95 Duranti Bruno
 109 30/10/95 C.N.R.
 111 30/10/95 Ufficio Tecnico Comunale
 112 30/10/95 Coni



Per quanto attiene le n. 9 osservazioni sotto elencate, accolte dall'Amministrazione Comunale, questa sezione dopo averle esaminate, ritiene che possano essere accolte limitatamente e compatibilmente con le modifiche introdotte dalla presente relazione istruttoria.

16	25/10/95	Magaldi Raffaele
24	27/10/95	Tancredi Mario
39	28/10/95	Merzetti Sergio
40	28/10/95	Merzetti Sergio
68	30/10/95	Vitali Mariano
79	30/10/95	Massimi Antonello
82	30/10/95	Petricca Alessandro
105	30/10/95	Teodori Francesca
106	30/10/95	Imperi Pasqualino ed altri

Per quanto riguarda le n. 30 osservazioni, accolte parzialmente dal Comune queste risultano così elencate:

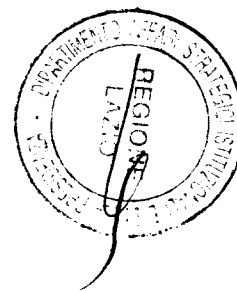
1	12/10/95	Rosati Maria Simonetta ed altri
2	13/10/95	Merzetti Alberto
9	21/10/95	Ricci Giuliana in Andreuzzi
11	24/10/95	Giuliani Angela
14	25/10/95	Cavallari Fulvia
15	25/10/95	Ferrante Franco
17	25/10/95	Branetti Antonio
25	27/10/95	Rosati Alberto
26	27/10/95	Rosati Sandro
27	27/10/95	Alesi Giuseppina
28	27/10/95	Pettinicchio Filomena
34	28/10/95	Vitali Vito
35	28/10/95	Fedeli Luigi
38	28/10/95	Rosati Francesco
41	28/10/95	Rosati Caterina
43	28/10/95	Tranquilli Luciana
45	28/10/95	Petricca Stefania
46	28/10/95	Eredi Lanzetti Cesare
47	28/10/95	Fedeli Vittorino
48	30/10/95	Bernesi Armando
66	30/10/95	Petricca Massimo
72	30/10/95	Petricca Franco



73	30/10/95	Petricca Franco
84	30/10/95	Lanzetti Matilede
85	30/10/95	Petricca Ennio
90	30/10/95	Lanzetti Fernanda
93	30/10/95	P.P.I.
97	30/10/95	Renzi Marcella
104	30/10/95	Circolo A.N.
107	30/10/95	Spagnoli Mario

Le seguenti n. 21 osservazioni parzialmente accolte dall'Amministrazione Comunale sono respinte da questa sezione in quanto incompatibili con gli indirizzi ed i criteri informatori del Piano.

1	12/10/95	Rosati Maria Simonetta ed altri
9	21/10/95	Ricci Giuliana in Andruzzi
11	24/10/95	Giuliani Angela
14	25/10/95	Cavallari Fulvia
17	25/10/95	Branetti Antonio
25	27/10/95	Rosati Alberto
26	27/10/95	Rosati Sandro
27	27/10/95	Alesi Giuseppina
28	27/10/95	Pettinicchio Filomena
34	28/19/95	Vitali Vito
38	28/10/95	Rosati Francesco
41	28/10/95	Rosati Caterina
43	28/10/95	Tranquilli Luciana
46	28/10/95	Eredi Lanzetti Matilede
47	28/10/95	Fedeli Vittorino
66	30/10/95	Petricca Massimo
72	30/10/95	Petricca Franco
84	30/10/95	Lanzetti Matilede
85	30/10/95	Petricca Ennio
90	30/10/95	Lanzetti Fernanda
107	30/19/95	Spagnoli Mario



Le seguenti n. 9 osservazioni parzialmente accolte dall'Amministrazione Comunale vengono da questa sezione accolte, nei limiti stabiliti dell'Amministrazione Comunale.

2	13/10/95	Merzetti Alberto
15	25/10/95	Ferrante Franco
35	28/10/95	Feleli Luigi
45	28/10/95	Petricca Stefania
48	30/10/95	Bernesì Armando

73 30/10/95 Petricca Franco
 93 30/10/95 P.P.I.
 97 30/10/95 Renzi Marcella
 104 30/10/95 Circolo A.N.

A seguito della pubblicazione per 30 giorni consecutivi della delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 17/03/97 con la quale sono stati adottati nuovi elaborati redatti a seguito dell'accoglimento delle osservazioni controdedotte con la citata delibera Consiliare n. 45/96 al n. 50/96 (mediante affissione al pubblico e deposito degli atti), sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. 21 osservazioni di cui n. 6 nel termine utile e n. 15 fuori termine.

Con tale deliberazione l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di respingere le seguenti n. 16 osservazioni.

2	27/05/97	Rosati Massimina	Osservazione delibera 15 del 17/05/97 - ripubblicazione PRG	Non Accolta
3	02/06/97	Merzetti Alberto	Inserimento fabbricato Vignacce F. 21 M. 194 loc.	Non Accolta
4	12/06/97	Alesi Augusto	F. 21 M. 177	Non Accolta
5	20/06/97	M. Lidia Vicentini	F. 11 M. 324 loc. Colle dei Marini	Non Accolta
8	23/06/97	Alesi Augusta	F.21 M. 177 loc. Vignacce	Non Accolta
10	23/06/97	Boccanera Sandro	F. 14 M. 54 - 55 - 71 Loc. Pantanello	Non Accolta
11	23/06/97	A. Valerio Vollera	F. 5 F. 12	Non Accolta
12	23/06/97	Petricca Bruno	F. 20 M. 168	Non Accolta
13	23/06/97	Carla Travarelli	F. 11 M. 195	Non Accolta
15	30/06/97	Alesi Giuseppina	F. 21 M. 16 e 794	Non Accolta
16	11/07/97	Angelini Daniela	F. 21 M 16 e 794	Non Accolta
17	01/08/97	Caponetti Pietro	F. 5 M. 186 e 187	Non Accolta
18	20/08/97	Rosati Mario	F. 21 M. 408	Non Accolta
19	20/08/97	Ferrante Luciano e altri	F. 18 M. 627	Non Accolta
20	12/09/97	Ferrante Luciano e altri	F. 5 M. 412 - 381 - 413	Non Accolta
21	10/11/97	M. Lidia Vicentini		Non Accolta



--	--	--	--	--

Con la stessa deliberazione l'Amministrazione Comunale ha inteso accogliere le seguenti n. 5 osservazioni:

1	23/05/97	Petrucci Pasquale	Osservazioni P.R.G.	ripubblicazione	Accolta
6	20/06/97	Berti Umberto	F. 20 M. 206 Loc. Vigna Grande M. 408		Accolta
7	20/06/97	Rosati Franco	F. 20 M. 156 Loc. Vigna Grande		Accolta
9	23/06/97	Alesi Augusta	F. 21 M. 11 - 557 - 555 - 559		Accolta
14	23/06/97	Enzo Ferrante	F. 18 M. 709 e 626		Accolta

Al riguardo, questa sezione, dopo aver esaminato le osservazioni sopra riportate, tenuto conto che le stesse attengono ad aree, per le quali, il parere rilasciato dall'Assessorato Ambiente della Regione Lazio ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, ne esclude o limita l'edificazione, ritiene di respingerle in quanto in contrasto con il citato parere ambientale.

Per quanto riguarda l'unica osservazione pervenuta alla Regione, fuori termine, con prot. 3676 del 13/12/99, questa sezione dopo averla esaminata ritiene di poter esprimere il seguente parere.

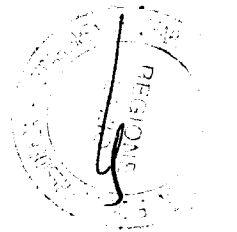
L'osservazione tende al riconoscimento della destinazione di zona D - Industriale e Commerciale di un terreno di circa 5.000 mq. con destinazione Agricola nel P.R.G. adottato, ma che nel P.R.G. vigente aveva una destinazione industriale su cui è esistente un fabbricato ad uso commerciale.

Il progetto di riconversione dell'edificio ha ottenuto il necessario N.O. idraulico da parte del Ministero dei LL.PP. - Ufficio speciale del Genio Civile per il Tevere e l'Agro Romano - Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

L'Area ricade nel vincolo paesaggistico della "Valle del Tevere" ed è Zona B2 del P.T.P. n. 7 (art. 28 delle N.T.A.) Territori Agricoli ancorché abbandonati di alto valore paesistico e/o naturalistico.

In queste zone è ammessa la trasformazione dei luoghi con le seguenti prescrizioni:

- edificazione con indice fondiario massimo di 0,015 mc./mq;
- lotto minimo 20.000 mq;
- altezza massima 7.00 ml;
- altezza massima 7.00 ml fuori terra;





Assessorato
Urbanistica e Casa

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

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Roma, li

Voto n. 446/6

Adunanza del 15.2.2001

LA COMMISSIONE RELATRICE
(Dr. Arch. Demetrio Carini)
(Dr. Arch. Giancarlo Capolei)

*Rel. alla delib. N. 1440
del 5 ott. 2001*

OGGETTO: Comune di Montelibretti (RM)
P.R.G. - Precisazioni al Voto n. 430/1 del 27/7/2000.

LA SEZIONE

Con la presente relazione si propone la correzione di un errore materiale intervenuto a pag. 28 del voto n. 430/1 del 27/7/2000.

In particolare al 10° rigo la frase (...) "Con tale deliberazione l'Amministrazione Comunale" deve essere sostituita con (...) "Con deliberazione n. 46 del 10/11/97...".

Si rappresenta inoltre che le osservazioni pervenute direttamente alla Regione sono in numero di tre, mentre nel voto ne viene esaminata soltanto una (pag. 29 del voto).

Al riguardo occorre aggiungere le seguenti ulteriori osservazioni che per mero errore materiale non sono state riportate.

- ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO- prot. n. 568 del 4/3/99.

L'osservante, proprietario di circa 20 Ha di terreno agricolo chiede che per 3 ha delle proprietà venga variata la destinazione in zona a servizi al fine di consentire la costruzione di edifici di accoglienza e riabilitazione di persone svantaggiate.

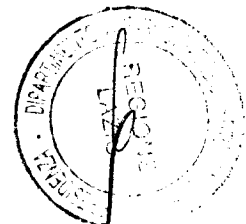
- GABRIELLA REYNAUD - prot. n. 537 del 2/3/99.

L'osservante chiede che il fabbricato di proprietà, realizzato in zona agricola, oggetto di condono, venga inserito nella zona B5 ad esso limitrofa.

Trattasi di richieste entrambi ricadenti in zona agricola sia nel Programma di fabbricazione vigente che nel P.R.G. adottato, per le quali l'Amministrazione Comunale, sentita per le vie brevi, ha comunicato con nota n. 1269 dell'1/2/2001 che le stesse (...) saranno prese in considerazione nella variante generale che l'Amministrazione Comunale si impegna ad adottare, anche in ottemperanza alle indicazioni contenute nel voto n. 430/1 espresso dal C.T.C.R. (...).

Il C.T.C.R. prende atto di quanto comunicato dal Comune che adotterà le proprie considerazioni al riguardo in sede di formazione della Variante Generale al P.R.G.

Tutto ciò premesso e considerato, questa Sezione è del

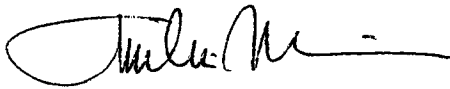


Di...

PARERE

- Che il P.R.G. del Comune di Montelibretti adottato con delibera del Commissario Regionale n. 43 del 30/6/95 sia meritevole di approvazione con le modifiche e le integrazioni di cui al voto n. 430/1 del 27/07/2000 controdedotto dall A.C. con delib. N° 37 del 20/12/2000.

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



Il Presidente del C.T.C.R.
(Dr. Arch. Massimo RIVERSI)

