

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRAITTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 5 SET. 2003

ADDI 5 SET. 2003 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

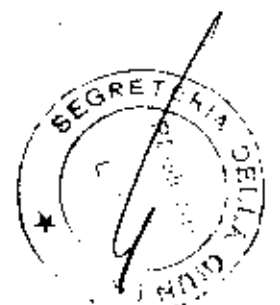
STORACE	Francesco	Presidente	LANNARILI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTACIOVANNI	Bruno	"
ANGELLO	Andrea	Assessore	ROBLOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
DIONISI	Armando	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARJANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
.....OMISSIS

ASSENTI: SARACENI - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N -825-

OGGETTO: ..... Comune di Sacrofano (RM) - Piano  
Particolareggiato M. Caminetto, M. Seili, Rimbomba in variante al P.R.G. - Approvazione



OGGETTO: Comune di Sacrofano (Rm) - Piano Particolareggiato M. Caminetto. M. Selli, Rimbomba in variante al P.R.G. - Approvazione

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Direttore del Dipartimento Territorio:

VISTA la legge urbanistica 17/08/42, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;

VISTA la Legge 05/09/72, n. 8;

VISTA la Legge Regionale 12/06/75, n. 72;

VISTA la Legge Regionale 8/11/77, n. 43 e successive modificazioni;

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

PREMESSO che il Comune di Sacrofano (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3510 del 21.06.1983;

VISTA la deliberazione consiliare n. 25 del 28/07/99, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Sacrofano (Rm) ha adottato il Piano Particolareggiato M. Caminetto M. Selli - Rimbomba in variante al P.R.G. vigente;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 17 osservazioni - opposizioni, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 17 del 25.02.2000;

CHÉ, inoltre, è pervenuta direttamente alla Regione Lazio una osservazione a nome di Gregori Fabio;

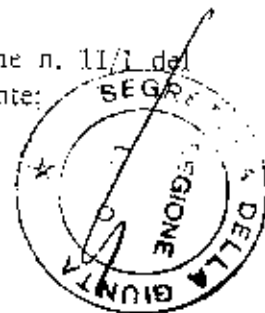
CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Particolareggiato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio - Direzione Territorio Urbanistica, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio, 1<sup>a</sup> Sezione;

VISTO il voto n. 11/1, reso nell'adunanza del 19/09/2002, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che il citato Piano Particolareggiato sia meritevole di approvazione con le modifiche, prescrizioni e condizioni, contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765/1967;

VISTA la nota n.22861 del 18.10.2002 con la quale il citato Dipartimento regionale ha comunicato al Comune di Sacrofano (Rm) le modifiche, le prescrizioni e le condizioni proposte dal C.R.T., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art.3 della Legge 765/67;

VISTA la delibera consiliare n.47 del 20.12.2002 con la quale il Comune di Sacrofano (Rm) ha accettato integralmente le modifiche d'ufficio apportate dal C.R.T.;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.T., 1<sup>a</sup> Sezione n. 11/1 del 19/09/2002, che si allega alla presente delibera (all. A) di cui costituisce parte integrante;



VISTA la nota n. 6293/11/F del 23.11.2001 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento alle condizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota n. 5509 del 3.07.03 con la quale il Sindaco di Sacrofano (RM) ha certificato che:

- Le particelle 271 - 84 - 83 - 98 - 292 - 291 - 290 e 225 tutte del foglio del N.C.T. del Comune medesimo, non sono di proprietà del demanio collettivo;
- La particella 54 non appartiene più al demanio collettivo dell'Ente in quanto con delibera n. 3/03 dell'Università Agraria è stata alienata alla Sig.a Scrata Nicoletta;
- Che sul territorio comunale, interessato dal perimetro del P.P. in argomento non insistono altre particelle appartenenti al demanio collettivo.

VISTA la nota n. AM/007453 del 11.04.2002 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Qualità e Conservazione del Suolo - Servizio Geologico Regionale ha espresso parere favorevole all'intervento di che trattasi con l'obbligo di attenersi a prescrizioni, interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

### DELIBERA

Con le modifiche, prescrizioni e condizioni contenute nel voto del C.R.T., 1<sup>a</sup> Sezione, n. 11/1 del 15/10/2002, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegato sotto la lettera A), con le prescrizioni contenute nel parere del Dipartimento Regionale Ambiente e Protezione Civile, reso ai sensi della D.G.R. 2649/99,

è approvato il Piano Particolareggiato M.Caminetto, M. Selli, Rimbomba, adottato dal Comune di Sacrofano (RM) con delibera consiliare n. 25 del 28.07.1999.

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A) e nei seguenti elaborati :

Tav. 1	Relazione e previsione di spesa;	
Tav. 2	Estratto P.R.G.	rapp. 1:5.000
Tav. 3	Stato di fatto	rapp. 1:1.000
Tav. 4	Planimetria catastale ed elenco proprietà interessate	rapp. 1:2.000
Tav. 5	Schema della viabilità	rapp. 1:2.000
Tav. 6	Zonizzazione	rapp. 1:1.000
Tav. 6a	Rappresentazione planovolumetrica relativa ai distacchi e agli Allineamenti degli edifici	rapp. 1:500
Tav. 6b	Comparti edificatori	rapp. 1:1.000
Tav. 7	Schema della rete fognante	rapp. 1:1.000
Tav. 8	Schema delle reti di distribuzione idrica e della energia elettrica e pubblica illuminazione	rapp. 1:1.000
Tav. 10	Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato.	

Le osservazioni sono decise in conformità con quanto riportato nell'allegato A.

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

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
II. SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

- 9 SET. 2003





# REGIONE LAZIO

alla DELIB. n. 825  
- 5 SET. 2003

Direzione Regionale Urbanistica e Casa

Per Copia Conforme  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il Segretario  
*Alfina Fano*

15 OTT. 2002

Roma, 5

Voto n. 11/1 del 19/09/02

COMMISSIONE RELATRICE  
(Dr. Arch. Demetrio Carini)  
(Prof. Ing. Pietro Samperi)

OGGETTO: Comune di SACROFANO (RM)  
Piano Particolareggiato M. Caminetto M. Selli  
- Rimbomba -  
Delibera di C.C. n. 25 del 28/7/1999.  
Art. 4 legge Regionale 36/87.

IL SEGRETARIO  
(Arch. *Antonio Bianco*)

## LA SEZIONE

Con la nota n. 4744 dell'11/4/2000, il Comune di Sacrofano ha trasmesso gli atti relativi al Piano Particolareggiato in oggetto.

Il Piano in relazione alla natura e al contenuto urbanistico, non rientra fra le varianti per le quali è possibile applicare la procedura semplificata di cui all'art. 4 della Legge Regionale n. 36/87, ma quella di cui all'art. 2, comma 4 punto 2) della L.R. 43/77 in relazione alla procedura seguita dal Comune per l'adozione del piano particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale.

## PREMESSO

Il Comune di Sacrofano è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3510 del 15/06/83. Con deliberazione del C.C. n. 25 del 28/7/99, l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Particolareggiato in esame, in variante rispetto allo strumento urbanistico vigente. A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 17 osservazioni alle quali l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con delibera del C.C. n. 17 del 25/2/00. Allegata alla sopracitata nota risulta trasmessa la seguente documentazione.

1. Delibera consiliare n. 25 del 28/7/99 di adozione del Piano con l'attestazione contenente gli estremi dell'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, datata successivamente alla pubblicazione stessa;

2. N. 17 osservazioni in copia conforme;
3. Delibera consiliare n. 17 del 25/2/00 di controdeduzioni alle osservazioni;
4. Relazione dell'UTC sull'esame delle osservazioni e tavola di individuazione delle osservazioni;
5. Relazione sull'iter di formazione del piano;
6. Relazione geologica;
7. Relazione indagine vegetazionale;
8. Dichiarazione di inesistenza degli usi civici;

- |         |   |
|---------|---|
| Tav. 1  | Relazione e previsioni di spesa;  |
| Tav. 2  | Estratto P.R.G.;  |
| Tav. 3  | Stato di fatto;   |
| Tav. 4  | Planimetria catastale ed elenco proprietà interessate;  |
| Tav. 5  | Schema della viabilità;   |
| Tav. 6  | Zonizzazione;   |
| Tav. 6a | Rappresentazione planivolumetrica relativa ai distacchi e agli allineamenti degli edifici;    |
| Tav. 6b | Comparti edificatori;   |
| Tav. 7  | Schema della rete fognante;   |
| Tav. 8  | Schema delle reti di distribuzione idrica e della energia elettrica e pubblica illuminazione; |
| Tav. 9  | (soppressa)   |
| Tav. 10 | Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato.                                     |

### CONSIDERATO

L'Amministrazione Comunale, a partire dal 1992, ha avviato la redazione del Piano Particolareggiato per le aree in questione.

A seguito di richieste avanzate da numerosi residenti nel Comprensorio, tenuto conto del notevole tempo trascorso tra la data di incarico e quella di presentazione del piano stesso (anno 92) e del modificarsi di situazioni che oggettivamente hanno variato le condizioni iniziali, l'Amministrazione Comunale ha inteso modificare l'impostazione originaria del Piano tanto da adottarlo in variante rispetto al vigente P.R.G.

Il Territorio sottoposto a piano attuativo è relativo ad un nucleo abitato perimetrato del comprensorio denominato Monte Caminetto - Monte Selli - Rimbomba collocato lungo le S.P. Sacrofano - Cassia, che collega la Via Flaminia alla Via Cassia. La strada Provinciale attraversa il centro urbano che dista circa Km. 7,00 dall'area oggetto del Piano Particolareggiato in esame.

Il Perimetro dello strumento urbanistico, la cui superficie territoriale risulta pari a mq. 846.100, non ha subito modifiche rispetto al P.R.G. L'area presenta un aspetto morfologico tipicamente collinare ed è caratterizzata da rilievi che presentano profili dolci e tondeggianti e le cui sommità non superano la quota di 140 mt. s.l.m.

### MODIFICHE AL VIGENTE P.R.G. INTRODOTTE CON IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le principali modifiche introdotte dal Piano Particolareggiato si possono così sintetizzare.



*Handwritten signature or mark.*

- Trasformazione delle aree residenziali da "nuovo impianto" a "completamento". Il vigente P.R.G. , così come modificato dalla Regione, aveva previsto due grosse aree definite di "nuovo impianto", da sottoporre a strumento attuativo, aree che risultano di fatto urbanizzate ed edificate prima della "legge ponte". Tale condizione ha determinato il congelamento delle ulteriori possibilità edificatorie per un eventuale completamento, in relazione alla difficoltà di predisporre uno strumento attuativo a carattere unitario.
- Trasformazione di un'area che già manifestava una diversa tendenza rispetto alle destinazioni del P.R.G. anche a seguito di interventi edilizi interessati dal condono con variazione di destinazione d'uso da residenziale di nuovo impianto a servizi privati.
- Trasformazione della fascia di territorio sulla strada Provinciale, con destinazione d'uso da verde privato a residenziale per effetto della presenza di numerose abitazioni esistenti e realizzate anche prima dell'approvazione del P.R.G. .

## VINCOLI

La zona definita dal Piano Particolareggiato non è sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica ex legge 1497/39.

Il corso d'acqua di natura pubblica denominato "Fosso della Torraccia" è situato al limite sud a confine con il Comune di Roma: L'area a ridosso del fosso risulta perimetrata come zona "B" (ex D.M. 14444/68) con perimetrazione del Ministero LL.PP. (anno 1969), pertanto non sottoposta al vincolo ex art. 1 legge n. 431/85. L'altro corso d'acqua denominato Fosso "Guado Prete" che attraversa il comprensorio non risulta iscritto nell'elenco delle acque pubbliche.

L'area, inoltre, è interessata da Usi Civici come rilevato dalla perizia redatta dal perito demaniale e trasmessa all'Assessorato Urbanistica e Casa dal Comune di Sacrofano con nota n. 587 del 19/01/2001. In particolare si evidenzia che le particelle 54, 271, 84, 83, 98, 292, 291, 290 e 225 risultano terreni del demanio collettivo.

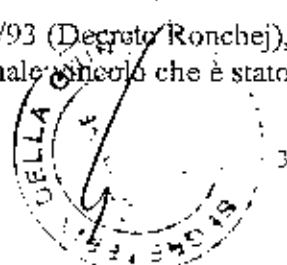
La particella n. 54 è attualmente destinata a "Verde sportivo", con il P.P. la stessa assume la destinazione di "Servizi Privati - Verde-Attrezzature per lo Sport", mentre le restanti particelle sono classificate sia nel P.R.G. vigente che nel P.P. in variante come "Zone residenziali di completamento".

Con la nota prot. 6293/11/F del 23/11/01, l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha trasmesso il parere favorevole relativo agli Usi Civici con le seguenti condizioni. (...)

- *Venga inserito, all'interno della "Disciplina normativa" allegata al piano medesimo l'articolo in precedenza riportato;*
- *L'Università Agraria di Sacrofano ottenga, previa l'attivazione di tutte le procedure previste dalla vigente normativa in materia, l'autorizzazione al mutamento di destinazione della area destinata a servizi, prima della deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della presente proposta urbanistica;*
- *L'Università Agraria di Sacrofano, ottenga l'approvazione del Piano delle Alienazioni, di cui al 3° comma dell'art. 1 della L.R. n. 57/1996, prima della deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della presente proposta urbanistica. (...)*

Occorre inoltre rilevare che con il Decreto Ministro BB. CC.AA. del 30/12/93 (Decreto Ronchej), era stato istituito il vincolo ex L. 1497/39 su gran parte del territorio Comunale vincolo che è stato

Offici



soppresso per il solo territorio del Comune di Sacrofano, con sentenza del TAR del Lazio - Sezione II n. 1165 del 21/7/97.

Il ricorso del Ministro BB.CC.AA. all'ordinanza del TAR è stato respinto dal Consiglio di Stato con ordinanza 627 n. 1834 del 27/3/98. Attualmente, per effetto della L.R. n. 29/97, l'83% del territorio Comunale ricade nel Parco di Vejo con vincolo di inedificabilità, mentre il rimanente 17% del territorio è costituito da nuclei urbani perimetrati ex l. 865/67, tra cui il comprensorio di Monte Caminetto - M. Selli - Rimbomba.

Il territorio del Comune di Sacrofano risulta inserito nell'elenco dei Comuni di 1° categoria, con coefficiente di sismicità pari a S6 che equivale a zona non sismica, così come certificato dall'Ufficio tecnico Comunale con nota prot. 11513 del 28/11/01, a seguito di indagine geologica allegata agli atti. Con nota prot. AM/007453 dell'11/04/2002, il Dipartimento Regionale Ambiente e Protezione Civile sul P.P. in questione ha espresso parere favorevole ai sensi della D.G.R. 2649/99 con le seguenti prescrizioni (...)

Esprime parere favorevole

*All'intervento in oggetto, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale d'adozione e/o d'approvazione e nelle norme tecniche attuative:*

- 1. La stratigrafia e i parametri geotecnici ipotizzati nel corso d'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da eseguirsi tramite sondaggi meccanici a carotaggio continuo, spinti ad una quota superiore a quella significativa da un punto di vista fondazionale, da effettuarsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi. Tali indagini dovranno porre particolare cura nella conoscenza e definizione dell'assetto geologico e geomeccanico di quelle aree a maggior pendenza indispensabili per una corretta progettazione e realizzazione di idonee strutture di contenimento opportunamente drenate a tergo. Le opere di contenimento dovranno essere progettate tenendo conto sia della spinta dei terreni sia, eventualmente, del sovraccarico indotto da altre costruzioni limitrofe;*
- 2. Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico;*
- 3. In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto e/o pedogenizzato come piano di posa delle fondazioni;*
- 4. Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1,5 dal p.c.;*
- 5. A causa dell'aumento delle superfici impermeabilizzate siano realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innescò di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale, convogliandole verso idonei corsi d'acqua esistenti;*
- 6. I movimenti terra siano limitati allo stretto necessario, eseguiti in modo tecnicamente idoneo e razionale nella stagione più favorevole, adottando tutti gli accorgimenti utili ad evitare danni alla stabilità dei terreni ed al buon regime delle acque;*
- 7. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate. In ogni caso se ne vieta lo scarico nelle zone sottostrada e nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli.*
- 8. Tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate, sistemate ed inerbite;*
- 9. Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Piero Morandini;*



*P. Ricci*

10. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni ed in particolare:

- D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- Circ. Min. LL.PP. del 10/4/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/1/1996;
- D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "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";
- Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
- D.G.R. n. 2469 del 18/05/1999 (...)

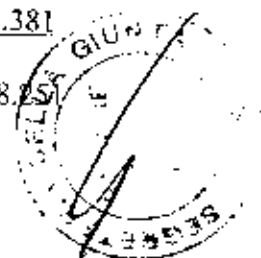
### VERIFICA SUPERFICI E CUBATURE DEL P.R.G.

Le superfici territoriali, le destinazioni d'uso e gli indici territoriali previsti dal P.R.G. per le zone in questione sono così riassunti.

Residenziali di completamento	mq. 241.200	IF	0,30 mc/mq	mc 72.360
Residenziali di Nuovo Impianto	mq. 277.300	IF	0,20 mc/mq	mc 55.460
Verde Privato	mq. 176.500	IF	0,01 mc/mq	mc 1.765
			<b>Volumetria Residenziale</b>	<b>mc 129.585</b>
Verde sportivo	mq 81.500			
Servizi Privati	mq 20.880			
Servizi pubblici	mq 48.720			
	mq. 846.100		$\frac{mc\ 129.585}{100\ mc/ab} = 1.295$	abitanti previsti dal P.R.G.

### VERIFICA SUPERFICI E CUBATURE DEL P.P.

Residenziale di Completamento	mq 442.900	IF	0,30 mc/mq	mc 132.870
Residenziale di Nuovo Impianto	mq 216.100	IF	0,21 mc/mq	mc 45.381
			<b>Volumetria Residenziale</b>	<b>mc 178.251</b>
Verde sportivo	mq 66.000			
Servizi Privati	mq 72.300			
Servizi Pubblici	mq 48.800			
	mq 846.100		$\frac{mc\ 178.251}{100\ mc/ab} = 1.782$	abitanti previsti dal P.P.





Con il Piano Particolareggiato in questione si viene a determinare quindi un incremento degli abitanti rispetto a quelli previsti nel vigente P.R.G. pari a 487.

### VERIFICA STANDARD

Per effetto dell'aumento degli abitanti insediabili, la superficie minima delle aree destinate a Servizi Pubblici viene così ricalcolata:

mc.  $\frac{178.250}{100 \text{ mc/ab.}}$  - 1.783 abitanti X 12.00 mq. abitante = 21.996 (superficie minima standard)

Il Piano Particolareggiato in esame prevede per i Servizi Pubblici, una superficie di mq. 48.800 che risulta maggiore rispetto a quella minima stabilita dal D.M. In particolare dal rapporto fra la superficie a servizi e gli abitanti insediati si ha una dotazione di standard per abitante pari a 27,28 mq.

### SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

Per quanto riguarda i Servizi previsti nel P.R.G. e variati nel P.P. in esame occorre rilevare che in fase di approvazione del P.R.G., la Regione aveva fissato, nel limite del 30%, la quota da riservare ai servizi privati, rispetto alla superficie totale dei servizi. Con il Piano in esame la superficie destinata ai servizi complessivamente passa da 69.600 mq. a 121.100 mq; la superficie destinata ai servizi privati passa da 20.880 a 72.300 mq. ferma restando la quantità prevista per quelli pubblici che rimangono pari a 48.720 mq.

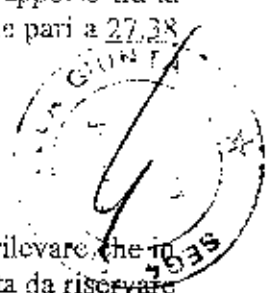
La cubatura attualmente esistente, che il P.P. riserva ai servizi privati interessa quasi esclusivamente l'Ente Religioso denominato "Fraterna Domus" Questa è rappresentata da un insieme di fabbricati; villini nuovi o bifamiliari realizzati negli anni 60/70, autorizzati con licenza o concessione edilizia che totalmente hanno mutato la destinazione d'uso, da residenziale a servizi attraverso il condono edilizio; siamo in presenza di una sanatoria attinente esclusivamente l'utilizzazione dei fabbricati esistenti per una volumetria pari a 29.043 mc. complessivi. In questo caso, l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto necessario invocare per il recupero urbanistico di queste aree, la legge regionale 28/80 in quanto l'intero comprensorio risulta urbanizzato, dotato di servizi ed attrezzature le cui destinazioni urbanistiche erano già previste nel P.R.G. vigente.

Con il presente Piano Particolareggiato si viene pertanto a variare, a seguito del riconoscimento di tale situazione, la percentuale prevista per i servizi privati che passa dal 30% al 59,70%.

La restante superficie a servizi pubblici del P.P.E in parte coincide con quella prevista dal P.R.G. ed in parte risulta localizzata in posizioni diverse, questo per consentire una più comoda e razionale utilizzazione dei servizi stessi.

Nel piano particolareggiato scompare la previsione di "Verde privato" che incideva per una superficie di 176.500 mq. con un indice fondiario di 0,01 mc/mq e per una volumetria di 1.765 mc. La superficie del verde privato è confluita, con il P.P., nella superficie parte destinata a zona Residenziale di completamento e parte a Residenziale di nuovo impianto. La superficie di verde sportivo si è ridotta passando da 81.500 mq. a 66.000 mq.

L'indice fondiario previsto per il verde privato è confluito nell'indice delle aree per le zone Residenziali di nuovo impianto passando dallo 0,20 mc./mq. allo 0,21 mc./mq.



Spina

## CRITERI DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Per l'attuazione del Piano è stato confermato l'intervento diretto nelle zone di completamento che allo stato attuale risultano per la maggior parte edificate; per le zone di nuovo impianto e per quelle a servizi privati ed a verde sportivo, allo scopo di garantire l'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree per verde, servizi strade e parcheggi, è stata prevista l'attuazione mediante lottizzazione convenzionata.

Per tale finalità il Piano ha individuato n. 13 comparti edificatori per una superficie complessiva di mq. 350,600 di cui 7 con la destinazione di zona residenziale di "nuovo impianto", 4 come zona a "Servizi Privati" e 2 zona a "Verde Sportivo".

## CONSIDERAZIONI

Dall'analisi dei contenuti tecnici e delle previsioni che il Piano Particolareggiato introduce in variante rispetto al vigente P.R.G. occorre svolgere le seguenti considerazioni.

La zona con destinazione "residenziale di completamento" collocata nei pressi del corso d'acqua denominato "Gualdo Prete" deve essere stralciata e per la stessa deve essere confermata la destinazione di "Verde Privato" così come previsto nel vigente P.R.G. in quanto interessata per la sua maggiore estensione dal vincolo di inedificabilità a seguito della presenza del depuratore comunale.

Così come deve essere stralciata l'area ricompresa nel Comparto n. 5 della variante che risulta boscata, come riportato nella "Indagine Vegetazionale" redatta dal dott. Morandini Agronomo allegata alla documentazione trasmessa. Al riguardo l'Amministrazione Comunale provvederà in sede di controdeduzioni a ripermire l'area in questione stralciando la parte boscata che manterrà la destinazione agricola.

Il piano particolareggiato pur modificando le percentuali di ripartizione dei servizi stabiliti dal P.R.G. non incide sui criteri informativi generali contenuti nel piano stesso, così come l'aumento del peso insediativo pari a 486 abitanti introdotto è di fatto compensato dalla accertata inedificabilità dell'83% della superficie territoriale comunale a seguito dell'avvenuta istituzione del Parco di Vejo tanto da risultare non esaurite le previsioni insediative complessive.

L'A.C., in sede di controdeduzioni al presente voto, dovrà accertare il dimensionamento complessivo decennale, tenuto conto della popolazione censita alla data di adozione del presente Piano, con quella prevista nello stesso al fine di verificare il rispetto dell'art. 4 della L.R. n. 72/75.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione del comprensorio, queste risultano pressoché completate. E' previsto l'allargamento da mt. 7,50 a mt. 10,00 della sede stradale dell'asse principale di via Monte Caminetto.

Per la realizzazione delle ulteriori opere di urbanizzazione di pertinenza dei lotti ancora edificabili, è stato previsto l'istituto del comparto edificatorio.

In sede di esame delle osservazioni è stata accolta la proposta di sostituire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'istituto del comparto con l'atto d'obbligo nella considerazione, sia della sostanziale equivalenza del fine che si voleva raggiungere (realizzazione a carico dei privati) sia nell'ottica dello snellimento delle procedure. Al riguardo questa Sezione ritiene che tale proposta non possa essere accolta, riconfermando il contenuto dell'art. 8 delle N.T.A. con modifiche del testo come successivamente riportato.

Appare, altresì condivisibile, considerata l'influenza dell'aumento di cubatura corrispondente, la modifica proposta dall'Ufficio Tecnico Comunale di sopprimere l'onere dell'esproprio con la cessione gratuita da parte dei proprietari delle aree necessarie per l'allargamento di strade e



parcheggi, in cambio di corrispondente volumetria sottratta per la realizzazione di tali standard, sempre in relazione all'art. 8 come modificato.

### MODIFICA DELLE NORME TECNICHE

Le norme tecniche di attuazione del Piano, nel loro insieme appaiono sufficientemente chiare per consentire ordinata esecuzione delle previsioni urbanistiche contenute nel Piano stesso. Occorre comunque integrare la normativa con la modifica dell'art. 8 delle N.T.A. e l'introduzione degli articoli riguardanti gli usi civici così come stabilito dal citato parere, dell'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura relativamente agli Usi Civici ed il superamento delle barriere Architettoniche nel rispetto della legge 104/92 e s.m.i..

#### Art. 8 - Zona residenziale di nuovo impianto

Nella zona residenziale di nuovo impianto l'attuazione del P.R.G. ha luogo mediante convenzione urbanistica da stipulare ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 per i singoli comparti edificatori, soggetti alla disciplina dell'art. 23 della stessa legge n. 1150/1942 come previsti nelle tavole del piano particolareggiato e come di seguito elencati.

Gli interventi edificatori all'interno del comparto saranno attuati con concessione edilizia diretta, previa cessione gratuita delle aree pubbliche previste nel comparto stesso o preventiva approvazione di specifici piani attuativi assistiti da convenzioni.

#### Art. 11

**Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti 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 di 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 terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ad i fini agro - silvo - pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali



lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo, essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del comune vengano interessati terreni appartenenti al Demanio civico, gestiti direttamente dal Comune con previsioni di opere pubbliche si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge n. 1766 del 16/6/1927"

"Qualora sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5,6 e 7 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/1986"

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni"

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente Piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli Usi Civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/1986".

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che dovessero interessare dei fondi sui quali sono attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso civico per renderli edificabili dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.

#### **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 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 D.P.R. 503/96.

#### **ESAME ED OSSERVAZIONI**

A seguito della pubblicazione nei modi e tempi di legge del Piano Particolareggiato, risultano pervenute al Comune n. 17 osservazioni come di seguito elencate, avverso le quali l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 17 del 25/2/2000.

- 1) Gregori Fabio;
- 2) Moretti Romeo;
- 3) Progetto Sacrofano;
- 4) Consorzio M. Caminetto;



*Spici*

- 5) Soc. DENA;
- 6) Dottor Venonzuola – Miconi;
- 7) Cuomo di Gennaro ed altri;
- 8) Comitato di quartiere M. Caminetto;
- 9) Moccia Giampiero – Soc. VARIM;
- 10) Palieri Lucia;
- 11) Ass. Volontaria Servizio Sociale Cristiano;
- 12) Domizi Enrico;
- 13) Casagrande Franco – Mondati;
- 14) Cillo Rocco ed altri;
- 15) Salzano Mario;
- 16) Salzano Mario;
- 17) Soc. La Cerquetta;

Rilevato che delle osservazioni sopra elencate l'Amministrazione Comunale ne ha respinte n. 5 ne ha parzialmente accolte n. 7 e ne ha accolte n. 5 così come di seguito riportate.

#### OSSERVAZIONI ACCOLTE

- Moretti Romeo;
- Palieri Lucia;
- Domizi Enrico;
- Casagrande Franco – Mondati;
- Soc. La Cerquetta.

#### OSSERVAZIONI PARZIALMENTE ACCOLTE

- Progetto Sacrofano;
- Consorzio Montecaminetto;
- Soc. DENA;
- Dottori Venanzuola – Miconi;
- Comitato di quartiere Montecaminetto;
- Moccia Giampiero – Soc. VARIM;
- Ass. Volontarie Servizio Sociale Cristiano.

#### OSSERVAZIONI RESPINTE

- Gregori Fabio;
- Cuomo De Gennaro ed altri;
- Cillo Rocco ed altri;
- Salzano Mario;
- Salzano Mario.

#### OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA REGIONE

- Gregori Fabio



*Salzano*

L'osservazione è stata già presentata al Comune di Sacrofano, che dopo averla esaminata ha ritenuto di non accoglierla.

L'osservante propone il riesame della stessa alla Regione dichiarando di essere proprietario di un terreno su cui intende intraprendere la propria attività.

Dall'esame dello stato dei luoghi non risulta dimostrato quanto sostenuto dall'osservante in merito all'esistenza dei manufatti esistenti.

Si respinge, pertanto, conformemente a quanto stabilito dal Comune.

Vista l'esame della relazione sull'esame delle osservazioni al Piano Particolareggiato redatta dall'ufficio Tecnico Comunale, nella quale sono stati formulati i criteri sulla base dei quali l'Amministrazione Comunale ha controdedotto alle osservazioni stesse, con la citata deliberazione di C.C. n. 17 del 25/2/2000.

Rilevato che i criteri adottati per la valutazione delle osservazioni nonché le decisioni assunte dall'Amministrazione Comunale in merito alle osservazioni sopra elencate sono condivise da questo Ufficio.

In relazione a quanto sopra riportato questa Sezione è del

#### PARERE

che la variante urbanistica del P.R.G. del Comune di Sacrofano contenuta nel Piano Particolareggiato adottato con delib. del C.C. n. 25 del 28/7/99, possa essere accolta con le modifiche, prescrizioni e condizioni contenute nei precedenti considerato da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67.

IL SEGRETARIO

(Marina Fazio)  
*Marina Fazio*

*Fazio*

IL PRESIDENTE  
(Arch. Massimo Roversi)

