

*uff. Bollettino*

supplemento ordinario n. 1 al "Bollettino Ufficiale" n. 19 del 10 luglio 2004

Stipendi in a. p. art. 3 comma 2/cio legge 562/96 - Ffzale di Roma

Anno XXXV

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA PARTE SECONDA

Roma, 10 luglio 2004

Si pubblica, senza costo al c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione. Tel. 06-51685371 - 06-51685116/18.

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; II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione. Tel. 06-51685371 - 06-51685116/18.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito [www.regione.lazio.it](http://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.

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 E DEGLI ASSESSORI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 aprile 2004, n. 301.

Comune di Iolfa (RM). Piano particolareggiato delle aree tra la Piazza Vittorio Veneto ed il Poggio delle Piane in variante al P.R.G. Approvazione ..... Pag. 1

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 aprile 2004, n. 302.

Comune di Borgorose (RI). Piano regolatore generale; adozione "variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio", deliberazione del commissario regionale ad acta n. 3 del 12 ottobre 1998. Adozione "perimetrazione dei nuclei abusivi, variante speciale di P.R.G. e piani particolareggiati di esenzione dei nuclei di perimetrazione ai sensi della legge regionale 28/80, nonché ai sensi della legge 47/85", deliberazione del commissario regionale ad acta n. 4 del 13 ottobre 1998. Approvazione .....



302 16 APR. 2004

9

## LA GIUNTA REGIONALE

### SU PROPOSTA DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;  
VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;  
VISTA la legge regionale 5.9.1972, n. 8;  
VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72;  
VISTA la legge regionale 8.11.1977, n. 43 e successive modificazioni;  
VISTO il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale n.1 del 6/09/2002;

VISTE le deliberazioni del Commissario ad acta nn. 1 e 2 del 21/01/98 con le quali il Comune di Borgorose (RI) ha adottato rispettivamente la Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e la Perimetrazione dei nuclei abusivi: Variante speciale di P.R.G. e Piani Particolareggiati di esecuzione per i nuclei abusivi ai sensi della L.R.28/80 e L.R.76/85 nonché ai sensi della L.47/85;

PRESO ATTO che l'adozione di detti strumenti urbanistici è derivata dalla intervenuta necessità di sostituire il P.R.G., adottato dal Comune in argomento con delibera consiliare n. 12 del 10.03.1979,

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate nei termini n. 226 osservazioni e n.2 fuori termine, in ordine alle quali il predetto Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con le delibere del Commissario ad acta nn. 3 e 4 del 12/10/98, con le quali il Comune medesimo ha provveduto, peraltro, a riadottare gli strumenti urbanistici in argomento, aggiornando, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate, gli elaborati grafici ed integrando le norme tecniche di attuazione di entrambi;

ATTESO che a seguito dell'ulteriore pubblicazione non sono state presentate osservazioni;

CHE direttamente alla Regione sono state presentate fuori termine n.28 osservazioni;

VISTA la delibera n.553 del 18/02/1986 con la quale la Giunta Regionale ha espresso parere favorevole - ai sensi dell'art.13 della Legge 2.02.1974, n.64 -sul Piano Regolatore Generale del Comune di Borgorose (RI), con prescrizioni nella stessa riportate;

VISTA la nota prot. n. 13516 del 24/11/98 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell'art.13 legge 64/74 con le prescrizioni a conferma di quanto riportato nella citata D.G.R. n.553/1986 che di seguito si riportano:



Can

302 16 APR. 2004

9

- (...) in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del Piano regolatore generale (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, ecc.) ed in fase esecutiva, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici intesi ad accertare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati corredando i relativi progetti di esauriente documentazione cartografica e di dettagliare relazioni, concernenti in particolare il rischio legato alla geomorfologia e quello sismico;
  - nelle zone ad accentuata acclività si dovrà evitare quanto più possibile la esecuzione di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e qualora ciò non fosse possibile i tagli di terreno dovranno essere adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate. In ogni caso dovrà essere evitata la modifica dei profili naturali quando la stratigrafia sia a franapoggio, se non proceduta da idonei consolidamenti;
  - la realizzazione delle opere ricadenti negli affioramenti calcarei e calcareomarnosi dovrà avvenire utilizzando aree di sedime in roccia sana, impostando le fondazioni dei singoli edifici alla medesima quota distanziate dal ciglio di scarpata e svincolate da eventuali opere di contenimento;
  - dovranno essere accertate le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche e mantenute fasce di rispetto lungo gli allineamenti delle principali linee tettoniche. Inoltre le fondazioni dei singoli edifici dovranno insistere su un unico litotipo e laddove siano presenti esili coperture argillose o di altro materiale esse dovranno essere completamente asportate;
  - 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;
  - le opere previste devono essere visionate in continuo da un geologo professionista che controllerà durante la realizzazione dell'opera il potenziale innesco a breve e lungo termine di fenomeni di dissesto e all'occorrenza dovranno essere prese tutte le misure per riportare l'area in sicurezza (...), e con le condizioni che di seguito integralmente si riportano:
1. (...) sono da ritenere inedificabili tutte quelle aree interlineate di rosso nelle tavole 7.B., 7D., 7.E., 7.F., 7.G., 7.I., 7.L., 7.M., 7.O., e negli allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, a causa di:
- presenza di versanti molto acclivi;
  - detriti di falda non cementati con versanti ripidi e/o con substrato sconosciuto;
  - affioramento di calcari a franapoggio e/o intensamente fratturati;
  - aree di passaggio litologico e formazionale;
  - probabile presenza di discontinuità tettoniche;
  - presenza a monte di dissesti superficiali;
  - presenza di impluvi;
  - terreni alluvionali a rischio di esondazione;

W

9

302 16 APR. 2004

- mancanza delle massime portate e dello studio di deflusso delle acque;
  - versanti con presenza di crolli o frane in atto o potenziali;
  - versanti con mancanza di opere di tenuta per scassi o frane in atto;
2. che nelle zone ad accentuata acclività si dovrà evitare quanto più possibile la esecuzione di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e qualora ciò non fosse possibile i tagli di terreno dovranno essere adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate ed in particolare le aree interlineate di arancione nelle tavole 7.C., 7.H., 7.N., e negli allegati 11,12,13;
  3. deve essere verificato per tutte le costruzioni presenti nella variante lo stato fondazionale e le modalità costruttive e se necessario devono essere eseguite quelle opere atte a renderlo conforme alle attuali norme tecniche in aree sismiche;
  4. devono essere seguite tutte le indicazioni riportate nella relazione geomorfologica;
  5. in ogni area sottoposta a variante ed anche in quelle dichiarate in questo provvedimento come inedificabili e deve essere realizzata una opportuna regimazione delle acque superficiali;
  6. nell'area di Spedino deve essere realizzata una idonea regimazione delle acque superficiali al fine di non creare fenomeni di dissesto per quelli edifici presenti nel compluvio e verificarne in modo particolare se le attuali fondazioni insistono su terreni aventi le stesse caratteristiche geotecniche e lo stesso comportamento rispetto ad eventuali sollecitazioni sismiche (tavola 7.G., allegato 6);
  7. nella frazione di Poggiovalle dove le aree in variante sono dichiarate in questo provvedimento inedificabili per la presenza di elevati pendii e l'elevato grado di fratturazione della roccia affiorante deve essere eseguito uno studio sulla stabilità del versante finalizzato alla salvaguardia dell'abitato escluso dall'attuale variante (tavola 7.M., allegato 9);
  8. nella frazione di Castel Menardo, l'alveo di un fiume è stato tombato. Lo scorrimento delle acque è permesso da un tubo non ispezionabile lungo circa 40m di diametro di circa 50 cm (tavola 7.L., allegato 8), quindi bisogna dimensionare il tubo per assicurare un deflusso adeguato alle portate per evitare l'occlusione;
  9. 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 alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali;
  10. ogni singolo intervento dovrà tenere in considerazione l'assetto geomorfologico del sito e dovrà essere proceduto anche in fase progettuale da uno studio geologico atto a definire la stratigrafia del sito, le caratteristiche idrogeologiche, meccaniche, la stabilità dei pendii, la risposta sismica dei terreni di fondazione, la presenza di variazioni laterali nella

302 16 APR. 2004

6

distribuzione dei materiali, ed in particolare le aree interlineate di azzurro nella tavola 7.D., nell'allegato 14;

11. ogni intervento sia proceduto da verifiche dirette sulla eventuale presenza di cavità sotterranee artificiali e naturali;

12. le fondazioni dei fabbricati dovranno raggiungere i livelli non alterati e dovranno essere necessariamente intestate su un unico tipo litologico, a debita distanza da motivi tettonici e/o da fratturazioni del substrato.

Inoltre, la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.(...)

VISTA la nota prot. n. 50972/D3/06 del 29/05/03 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – ha espresso parere favorevole, alle proposte di variante in questione ai sensi dell'art.2 L.R. 3 gennaio 1986 n.1 con le condizioni che integralmente si riportano:

(...) 1. sia integrato d'ufficio l'art.7 del testo delle N.T.A. della Variante di Aggiornamento al

P.R.G. per la Salvaguardia del Territorio con la norma che di seguito si trascrive, da inserire nelle N.T.A.

#### **AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.**

*"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme".*

- a) *"le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti,"*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- c) *"le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";*
- 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 10/06/1927 n.1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.22 della citata 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 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 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 funzionalizzata*



Car

*all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 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 state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".*

2. *l'Organo Regionale competente provvederà alla definitiva approvazione delle Varianti di cui trattasi al conseguimento, da parte del Comune di Borgorose e dell'Amministrazione Separata dei Beni di Uso Civico di Corvaro e S. Stefano dell'autorizzazione regionale al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.12 della L.16/06/27 n.1766 ed art.41 del R.D. 26/02/28 n.332, nonché del 3° e 5° comma dell'art.2 della L.R. 03.01.86 n.1, per i fondi di demanio civico riportati in premessa, contrariamente si provvederà al declassamento a zona agricola "E";*
3. *vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio della Variante di aggiornamento al P.R.G., qualora il Settore Tecnico del Dipartimento Territorio, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune. (...);*

VISTA la determinazione n.102 del 30/01/03 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura - ha rilasciato all'ASBUC di Corvaro e S. Stefano l'autorizzazione che di seguito si riporta integralmente:

(...) **A:** *alla alienazione di terreni di demanio collettivo identificati al catasto del Comune di Borgorose al Fg.34, part.160-208-209-207-234-276-275/p, per una superficie di mq.1.965, a favore degli attuali occupatori con destinazione a "Zona B".*



302 11/11/03 14/6

**B:** al mutamento di destinazione d'uso di terreni identificati al catasto del Comune di Borgorose al Fg.34, part.275/p-240, per una superficie di mq.5.543, con destinazione "strada pubblica", part.180, per una superficie di mq.5.940, con destinazione "campo di calcio", Fg.48, part.432, per una superficie di mq.2.040, con destinazione "strada pubblica zona E", part. 436, per una superficie di mq.10, con destinazione "depuratore Corvaro zona E". (...);

VISTA la determinazione n.100 del 30/01/03 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – ha rilasciato al Comune di Borgorose (Ri) l'autorizzazione che di seguito si trascrive

(...) **A:** alla alienazione di terreni di demanio collettivo identificati al catasto del medesimo Comune al Fg.46, part.365-508-451-370-371, per una superficie complessiva di mq.1.852, a favore degli attuali occupatori con destinazione a "Zona

**B:** al mutamento di destinazione d'uso di terreni identificati al catasto al Fg.46, part.490-491-492-493-494, per una superficie di mq. 31, con destinazione "strada pubblica". (...);

CONSIDERATO che gli atti relativi agli strumenti urbanistici in questione, presentati alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica del Dipartimento Territorio, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale per il Territorio (C.T.C.R.) per l'Urbanistica;

VISTO il voto n. 54/4 reso nell'adunanza del 12.04.2000, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante (All.A), con il quale il predetto Consesso ha espresso parere favorevole in merito alle proposte urbanistiche di che trattasi con le modifiche, contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la lettera n. 6736 del 10.05.2000, con la quale l'Assessore all'Urbanistica e Casa ha comunicato al Comune di Borgorose (Ri) le modifiche proposte dal C.T.C.R., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art.3 della legge 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 28 del 08.07.2000 con la quale il Comune di Borgorose (Ri) ha accolto integralmente le modifiche d'ufficio apportate dal C.T.C.R.;

VISTO il voto n.41/3 espresso nell'adunanza del 2.10.03, con il quale il predetto Consesso ha espresso "parere di presa d'atto" nei riguardi della proposta urbanistica in argomento, relativamente al parere Usi Civici rilasciato dal competente Dipartimento sul Piano Regolatore Generale e alle autorizzazioni al cambio di destinazione d'uso delle particelle gravate da uso civico;

ler





302 16 APR. 2004

7) "Riqualificazione del territorio urbano ed identificazione delle zone agricole" da Tav.7.1 a Tav.7.10 scala 1 : 10.000

8) "Zone omogenee ex D.M.1444/68" da Tav.8.1 a Tav.8.13 comprese le Tavv. 8.2A,8.5A, 8.5B, 8.7A, 8.7B scala 1 : 2.000

9) "Relazione"

10) "Norme Tecniche di Attuazione" Tabulato di risposta alle Osservazioni pervenute a seguito della prima pubblicazione.

e nei seguenti elaborati di cui alla delibera Commissariale n.4/1998

1) "Rilevamento delle opere abusive presenti sul territorio" scala 1 : 2.000 da Tav. 1.1 a Tav.1.13 comprese le Tavv. 1.2A, 1.7A, 1.7B

2) "Analisi delle zone urbane nello strumento urbanistico adottato in rapporto con la Variante di Salvaguardia e la Variante Speciale " scala 1 : 2.000 da Tav.2.1 a Tav.2.13 compresa la Tav.2.7.A

3) "Perimetrazione dei Nuclei Abusivi ai sensi della Legge n°47/85 e delle Leggi Regionali n°28/80 e n°76/75, ed identificazione dei Piani Attuativi (art:9 della Legge n°28/80 ) da Tav. 3.1 a Tav. 3.13 scala 1 : 2.000

4) " Densità territoriali delle zone B " scala 1 : 2.000 da Tav. 4.1 a Tav. 4.12

5) "Schema della viabilità principale" : - Perimetrazioni nuclei abusivi – Servizi pubblici da Tav. 5.1 a Tav. 5.10 scala 1 :10.000

6) " Identificazione dei Piani Attuativi" da Tav. 6.1 a Tav. 6.13 scala 1 :2.000

6) "Zonizzazione della Variante speciale " da Tav. 7.1. a Tav. 7.13. comprese le Tavv.7.2A, 7.5A, 7.5B, 7.7A, 7.7B scala 1 :2.000

8) " Disciplina degli interventi " da Tav.8.1 a Tav.8.11 scala 1 : 2.000

9) "Schemi degli impianti a rete" da Tav. 9.1 a Tav.9.12 compresa la Tav.9.7A scala 1 : 2.000

10) "Quadro riassuntivo delle capacità urbanistiche ed edificatorie dei Piani Attuativi" da Tav. 10.1 a Tav.10. 11,

302 19 APR 2004

- 11) "Perimetro della zona "A"  
da Tav.11.1 a Tav.11.19 compresa la Tav.11.11A. scala 1 :1.000
- 12)"Individuazione degli isolati "  
da Tav:12.1 a Tav.12.19 scala 1 : 1.000
- 13) "Edifici demoliti e parzialmente demoliti"  
da Tav.13.1. a Tav.13.17 scala 1 : 1.000
- 14)"Specifica degli interventi"  
da Tav.14.1 a Tav.14.18, scala 1 : 1.000
- 15)"Relazione"
- 16)" Norme Tecniche di Attuazione";

Nelle tavole oggetto di modifiche di ufficio apportate dal C.T.C.R. con voto 54/4 del 12/04/2000 (Tav. 8.1 – 8.2 – 8.2A – 8.3 – 8.4 – 8.5 – 8.6 – 8.7 – 8.8 – 8.9 - 8.10 – 8.11 – 8.12)

Nel parere n. 13516 del 24/11/98 rilasciato dall'Assessorato, Tutela, e valorizzazione delle risorse ambientali unitamente alle seguenti Tavole 7B – 7C – 7D – 7E – 7F – 7G – 7H – 7I – 7L – 7M – 7N – 7O

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



"Voto PRG  
Borghese.doc"

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

20 APR. 2004

*Handwritten signature*



ALL.TO A

REGIONE LAZIO

ORIGINALE

Dipartimento Urbanistica e Casa

- 9 MAG. 2000

AREA .....

ROMA .....

SERVIZIO .....

PROT. N. ....

IL DIRETTORE  
(Arch. Antonino Bianco)

Comitato Tecnico Consultivo Regionale  
Adunanza del 12/04/2000  
Voto n° 54/4 - Sottosezione n° 2 (VT - RI)

**COMMISSIONE RELATRICE** : Arch. Gianfranco De Marco  
Ing. Giancarlo Castelli

**OGGETTO: PIANO REGOLATORE GENERALE - BORGOROSE (RI) -**

- "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio - Esame osservazioni - Adozione " deliberazione del Commissario Regionale ad acta n° 3 del 12.10.1998.
- "Perimetrazione dei nuclei abusivi, Variante speciale di P.R.G. e Piani Particolareggiati di esecuzione dei nuclei di perimetrazione ai sensi della L.R.28/80 e 76/85 nonché ai sensi della Legge 47/85 - Esame osservazione - Adozione." adottata con deliberazione del Commissario Regionale ad acta n°4 del 12.10.1998.

**Elenco cronologico delle deliberazioni adottate e trasmesse dall'Amministrazione Comunale aventi per oggetto la pianificazione urbanistica del territorio comunale:**

- " Piano Regolatore Generale " - delibera di C.C. n°12 del 10 marzo 1979.
- "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio." delibera del Commissario Regionale ad Acta n°1 del 21.1.1998.
- "Perimetrazione nuclei abusivi , Variante speciale al P.R.G. e Piani Particolareggiati di esecuzione dei nuclei di perimetrazione ai sensi della L.R.28/80 e 76/85 nonché ai sensi della L.47/85." deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n°2 del 21.1.1998.
- "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio - Esame osservazioni - Adozione " deliberazione del Commissario Regionale ad acta n° 3 del 12.10.1998.
- "Perimetrazione dei nuclei abusivi, Variante speciale di P.R.G. e Piani Particolareggiati di esecuzione dei nuclei di perimetrazione ai sensi della L.R.28/80 e 76/85 nonché ai sensi della Legge 47/85 - Esame osservazione - Adozione." adottata con deliberazione del Commissario Regionale ad acta n°4 del 12.10.1998.



Arch. G. DE MARCO

1/47



## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

### LA SEZIONE

Vista la nota n° 4644 del 10/04/2000 con la quale il Settore Servizi Tecnici della Pianificazione Comunale ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria prevista dall'art. 14 della L.R. 8/11/1977 n° 43, gli atti ed elaborati grafici relativi agli strumenti urbanistici in oggetto.

Esaminati gli atti e gli elaborati.

Sentita la Commissione Relatrice.

### Premesso

Il Comune di Borgorose, con deliberazione di Consiglio Comunale n°12 del 10.3.1979, ha adottato per la prima volta il P.R.G. del proprio territorio, essendo sprovvisto di strumento urbanistico generale, trasmettendone gli atti e gli elaborati relativi con nota n°2369 del 2.6.1981 alla Regione Lazio.

Da tale data, il suddetto P.R.G. è stato oggetto di una lunga e complessa istruttoria tecnico urbanistico amministrativa descritta analiticamente nella deliberazione di Giunta Regionale n°481 del 11.2.1997 (All.1), dalla lettura della quale si possono desumere sia le fasi più significative dell'istruttoria che ha indotto questo Assessorato, prima alla proposta alla Giunta Regionale di approvazione con modifiche del P.R.G., poi con la sopraggiunta denuncia alla Procura della Repubblica di Rieti di irregolarità e falsificazione dei rilievi e degli elaborati del Piano, alla restituzione del Piano stesso al Comune di Borgorose.

Successivamente la Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n°1828 del 3.4.1997, (All.2) con le motivazioni espresse nel "considerato" revocava la precedente deliberazione 481/1997 di restituzione.

L'Amministrazione comunale, consapevole, sia del tempo trascorso dall'adozione del P.R.G. che del mutato panorama giuridico in campo tecnico urbanistico amministrativo, avvenuto, nel ventennio trascorso tramite la promulgazione di nuova legislazione statale e regionale, decide, essendo il progetto di P.R.G. sempre meno rispondente all'attuale legislazione e maggiormente non rispondente all'esigenza di una società che nei circa venti anni trascorsi è cambiata di una generazione, di avviare le procedure al fine di adottare un rispondente strumento urbanistico.

Su richiesta avanzata dall'Amministrazione comunale, il Difensore civico della Regione Lazio, con propria decisione del 17.11.1997, prot.17767, nominava un Commissario ad acta per provvedere all'adozione dei necessari strumenti urbanistici integrativi che di fatto sostituiscono il precedente P.R.G. adottato.

Arch. G. DE MARCO



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

Con successive deliberazioni assunte dal Commissario ad acta sono state adottate sia la variante sostitutiva denominata "**Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio**" deliberazione n°1 del 21.1.1998, che la perimetrazione nuclei abusivi denominata "**Variante speciale al P. R. G. e Piani Particolareggiati di esecuzione dei nuclei di perimetrazione ai sensi delle L.R. 28/80 e 76/85 nonché ai sensi della legge 47/85**" deliberazione n°2 del 21.1.1998.

Il progetto di questo nuovo strumento urbanistico generale è stato conseguito di fatto, attraverso l'informatizzazione del P.R.G. a suo tempo adottato dal Comune (delib. n°12/79) raffrontando su supporto informatico lo stesso, con le modifiche introdotte a suo tempo, nei voti del CTCR n°224/4 del 12.10.1990, e n°277/3 del 12.2.1993. Successivamente, è stata sovrapposta sia l'attuale situazione delle zone paesaggisticamente rilevanti da salvaguardare, che l'edificato, comunque esistente, sia legittimo o abusivo, ottenendo, così, una veritiera immagine delle trasformazioni subite dal territorio nel ventennio.

Tale aggiornata analisi richiesta come necessaria dall'articolo 3 della legge regionale 72/75, ha portato di fatto alla redazione di un nuovo ed aggiornato strumento urbanistico, oggetto quest'ultimo, della presente istruttoria.

Gli elaborati tecnici considerati, ed allegati alle suddette deliberazioni risultano complessivamente i seguenti :

**Il P:R.G. a suo tempo adottato con delibera di Consiglio Comunale n°12 / 79 è corredato dai seguenti elaborati:**

- 1) Indagini a norma dell'art.3 della L.R.72/75 :                    scala 1 : 25.000,  
Tav. I 1 "Geomorfologia"  
Tav. I 2 " Fasce Altimetriche"  
Tav. I 3 "Classi di pendenza"  
Tav. I 4 " Copertura dei suoli"
  - 2) Quadro Generale riassuntivo :                                    scala 1 : 10.000  
Tav. G 1  
Tav. G 2
  - 3) Tavole di zonizzazione di tutti i centri abitati del Comune :
- Tav. Z 1    Legenda, tabella delle tipologie, e normativa  
Tav. Z 2    Capoluogo    scala 1 : 2.000  
Tav. Z 3    Corvaro e S. Stefano S. Francesco vecchio  
Tav. Z 4    Torano  
Tav. Z 5    S. Anatolia  
Tav. Z 6    Spedino  
Tav. Z 7    Villerose  
Tav. Z 8    Grotti  
Tav. Z 9    Collemaggiore e Pagliara

3

Arch. G. DE MARCO



# REGIONE LAZIO

## Dipartimento Urbanistica e Casa

Tav. Z 10 Collorso  
Tav. Z 11 Castelmarcardo  
Tav. Z 12 Collefecato  
Tav. Z 13 Poggio valle  
Tav. Z 14 Colleviati Villetta  
Tav. Z 15 Cartore  
Tav. Z 16 Area Colle Vena Francesca                      scala 1: 5.000

- 4) Normativa di Piano e Relazione
- 5) Regolamento edilizio

**Gli elaborati relativi al nuovo strumento urbanistico generale denominati "Variante di aggiornamento al P.R.G." di cui alla delibera n°1 del 21.1.1998 sono:**

"Verde esistente e di progetto"    scala 1 : 10.000  
da Tav.1.1 a Tav. 1.10

" Corsi d'acqua e Sorgenti"    scala 1 : 10.000  
da Tav. 2.1 a Tav. 2.10

" Piano Territoriale Paesistico "    scala 1 : 10.000  
da Tav. 3.1 a Tav. 3. 10

" Percorsi di visita e struttura viaria "    scala 1. 10.000  
da Tav.4.1 a Tav. 4.10

" Beni di interesse storico artistico e archeologico "    scala 1 : 10.000  
da Tav.5.1 a Tav. 5. 10

"Sintesi della proposta di salvaguardia e restauro dell'ambiente "  
da Tav. 6.1 a Tav. 6.10    scala 1 : 10.000

" Riqualficazione del Territorio urbano ed identificazione delle zone agricole "  
da Tav. 7.1 a Tav. 7.10    scala 1 : 10.000

" Zone omogenee ex D.M. 1444/68    scala 1 : 2.000

Tav.8.1                      ( Borgorose, Collefecato )  
Tav.8.2                      ( Corvaro, S. Stefano )  
Tav.8.2 A                      ( Corvaro località Montariolo )  
Tav.8.3                      (S: Francesco vecchio )  
Tav.8.4                      (S: Anatolia )  
Tav.8.5                      ( Torano )  
Tav.8.5.A                      ( Torano zona delle cave )  
Tav:8.5. B                      ( Torano valle di Testò )

Arch. G. DE MARCO



## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

Tav.8.6	( Pagliara, Collemaggiore, Colleviati, Villette )
Tav.8.7	( Spedino )
Tav.8.7.A	( Località S: Erasmo )
Tav.8.7.B	(Area industriale )
Tav.8.8.	( Villerose )
Tav.8.9.	( Castemanardo )
Tav.8.10	( Poggiovalle )
Tav.8.11	( Grotti )
Tav.8.12	( Collorso )
Tav.8.13.	( Cartore )
Tav. 9	Relazione
Tav.10	Norme Tecniche di Attuazione

#### **Gli elaborati relativi alla " Perimetrazione dei nuclei abusivi del Comune di Borgorse" di cui alla deliberazione n°2 del 21.1.1998 sono:**

- 1) "Rilevamento delle opere abusive presenti sul territorio" scala 1 : 2.000  
da Tav. 1.1 a Tav.1.6 compresa la Tav. 1.2.A
- 2) "Analisi delle zone urbane nello strumento urbanistico adottato in rapporto con la Variante di Salvaguardia e la Variante Speciale " scala 1 : 2.000  
da Tav.2.1 a Tav.2.13 compresa la Tav.2.7.A
- 3) "Perimetrazione dei Nuclei Abusivi ai sensi della Legge n°47/85 e delle Leggi Regionali n°28/80 e n°76/75, ed identificazione dei Piani Attuativi (art:9 della Legge n°28/80 )  
da Tav. 3.1 a Tav. 3.13 scala 1 : 2.000
- 4) " Densità territoriali delle zone B " scala 1 : 2.000  
da Tav.4.1 a Tav. 4.7
- 5) "Schema della viabilità principale" : - Perimetrazioni nuclei abusivi – Servizi pubblici  
da Tav. 5.1 a Tav. 5.10 scala 1 :10.000
- 6) " Identificazione dei Piani Attuativi" scala 1 :2.000  
da Tav. 6.1 a Tav. 6.13
- 6) "Zonizzazione della Variante speciale " scala 1 :2.000  
da Tav. 7.1. a Tav. 7.13. comprese le Tavv.7.2A, 7.5A, 7.5B, 7.7A, 7.7B
- 8) "Disciplina degli interventi " scala 1 : 2.000  
da Tav.8.1 a Tav.8.11
- 9) "Schemi degli impianti a rete" scala 1 : 2.000  
da Tav. 9.1 a Tav.9.12 compresa la Tav.9.7A

Arch. G. DE MARCO

5





## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

10) "Quadro riassuntivo delle capacità urbanistiche ed edificatorie dei Piani Attuativi"  
da Tav. 10.1 a Tav.10. 11,

11) "Perimetro della zona "A"  
da Tav.11.1 a Tav.11.19 compresa la Tav.11.11A. scala 1 :1.000

12) "Individuazione degli isolati "  
da Tav:12.1 a Tav.12.19 scala 1 : 1.000

13) "Edifici demoliti e parzialmente demoliti"  
da Tav.13.1. a Tav.13.17 scala 1 : 1.000

14) "Specifica degli interventi"  
da Tav.14.1 a Tav.14.18, scala 1 : 1.000

15) "Relazione"

16) " Norme Tecniche di Attuazione"

**"Gli elaborati relativi alla adozione della " Variante speciale L:R. 28/80" sono:**

1) "Verde esistente e di progetto"  
da Tav.1.1 a Tav.1.10 scala 1 : 10.000

2) "Corsi d'acqua e sorgenti"  
da Tav.2.1 a Tav.2.10 scala 1 : 10.000

3)"Piano Territoriale Paesistico"  
da Tav.3.1 a Tav.3.10 scala 1 : 10.000

4) "Percorsi di Visita e struttura viaria "  
da Tav.4.1 a Tav.4.10 scala 1 :10.000

5)"Beni d'interesse storico, artistico ed archeologico"  
da Tav.5.1 aTav.5.10 scala 1 : 10.000

6)"Sintesi della proposta di salvaguardia e restauro dell'ambiente"  
da Tav.6.1 a Tav.6.10 scala 1 : 10.000

7)"Riqualificazione del territorio urbano ed identificazione delle zone agricole"  
da Tav.7.1 a Tav.7.10 scala 1 : 10.000

8)"Zone omogenee ex D.M.1444/68"  
da Tav.8.1 a Tav.8.13 comprese le Tavv. 8.2A,8.5A, 8.5B, 8.7A, 8.7B scala 1 : 2.000

Arch. G. DE MARCO



# REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

9) "Relazione"

10) "Norme Tecniche di Attuazione"

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati di detti strumenti urbanistici sono state presentate osservazioni esaminate e controdedotte con le seguenti deliberazioni :

**Deliberazione n°3 del 12.10.1998, avente per oggetto : "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del Territorio – Esame osservazioni - adozione"**

Osservazioni esaminate e controdedotte ricevute nei termini n°226, fuori termine n°2.

**Gli elaborati allegati alla suddetta deliberazione risultano complessivamente i seguenti :**

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1) "Verde esistente e di progetto"<br>da Tav.1.1 a Tav.1.10   | scala 1 : 10.000 |
| 2) "Corsi d'acqua e sorgenti"<br>da Tav.2.1 a Tav.2.10  | scala 1 : 10.000 |
| 3) "Piano Territoriale Paesistico"<br>da Tav.3.1 a Tav.3.10   | scala 1 : 10.000 |
| 4) "Percorsi di Visita e struttura viaria "<br>da Tav.4.1 a Tav.4.10  | scala 1 : 10.000 |
| 5) "Beni d'interesse storico, artistico ed archeologico"<br>da Tav.5.1 a Tav.5.10   | scala 1 : 10.000 |
| 6) "Sintesi della proposta di salvaguardia e restauro dell'ambiente"<br>da Tav.6.1 a Tav.6.10                               | scala 1 : 10.000 |
| 7) "Riqualificazione del territorio urbano ed identificazione delle zone agricole"<br>da Tav.7.1 a Tav.7.10                 | scala 1 : 10.000 |
| 8) "Zone omogenee ex D.M.1444/68"<br>da Tav.8.1 a Tav.8.13 comprese le Tavv. 8.2A,8.5A, 8.5B, 8.7A, 8.7B                    | scala 1 : 2.000  |
| 9) "Relazione"  |                  |
| 10) "Norme Tecniche di Attuazione"<br>Tabulato di risposta alle Osservazioni pervenute a seguito della prima pubblicazione. |                  |

Arch. G. DE MARCO



## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

**Deliberazione n°4 del 12.10.1998 avente per oggetto "Perimetrazione nuclei abusivi, Variante speciale di P. R. G. e Piani Particolareggiati di esecuzione dei nuclei di perimetrazione ai sensi delle leggi regionali 28/80 e 76/85, nonché al sensi della legge 47/85, - Esame osservazioni - adozione."**

Osservazioni esaminate e controdedotte ricevute nei termini n°226 fuori termine n°2.

**Gli elaborati allegati alla suddetta deliberazione risultano complessivamente i seguenti :**

- 1) "Rilevamento delle opere abusive presenti sul territorio"      scala 1 : 2.000  
da Tav. 1.1 a Tav.1.6 compresa la Tav. 1.2.A
- 2) "Analisi delle zone urbane nello strumento urbanistico adottato in rapporto con la Variante di Salvaguardia e la Variante Speciale "      scala 1 : 2.000  
da Tav.2.1 a Tav.2.13 compresa la Tav.2.7.A
- 3) "Perimetrazione dei Nuclei Abusivi ai sensi della Legge n°47/85 e delle Leggi Regionali n°28/80 e n°76/75, ed identificazione dei Piani Attuativi (art:9 della Legge n°28/80 )  
da Tav. 3.1 a Tav. 3.13      scala 1 : 2.000
- 4) " Densità territoriali delle zone B "      scala 1 : 2.000  
da Tav.4.1 a Tav. 4.7
- 7) "Schema della viabilità principale" : - Perimetrazioni nuclei abusivi - Servizi pubblici  
da Tav. 5.1 a Tav. 5.10      scala 1 :10.000
- 6) " Identificazione dei Piani Attuativi"  
da Tav. 6.1 a Tav. 6.13      scala 1 :2.000
- 8) "Zonizzazione della Variante speciale "  
da Tav. 7.1. a Tav. 7.13. comprese le Tavv.7.2A, 7.5A, 7.5B, 7.7A, 7.7B      scala 1 :2.000
- 8) " Disciplina degli interventi "  
da Tav.8.1 a Tav.8.11      scala 1 : 2.000
- 11) "Schemi degli impianti a rete"  
da Tav. 9.1 a Tav.9.12 compresa la Tav.9.7A      scala 1 : 2.000
- 12) "Quadro riassuntivo delle capacità urbanistiche ed edificatorie dei Piani Attuativi"  
da Tav. 10.1 a Tav.10. 11,
- 11) "Perimetro della zona "A"

Arch. G. DE MARCO

8



## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

da Tav.11.1 a Tav.11.19 compresa la Tav.11.11A: scala 1 :1.000

13) "Individuazione degli isolati "

da Tav.12.1 a Tav.12.19

scala 1 : 1.000

13) "Edifici demoliti e parzialmente demoliti"

da Tav.13.1. a Tav.13.17

scala 1 : 1.000

17) "Specifica degli interventi"

da Tav.14.1 a Tav.14.18,

scala 1 : 1.000

18) "Relazione"

19) " Norme Tecniche di Attuazione"

Tabulato delle risposte alle osservazioni alla variante speciale al P.R.G. delibera n°2 del 27.1.1998.

La documentazione amministrativa allegata alla sopraindicate deliberazioni risulta complessivamente la seguente:

- 1) Atto di nomina del Commissario ad acta per le varianti al P.R.G.
- 2) Delibera del Commissario ad acta n°1 del 21.1.1998;
- 3) Delibera del Commissario ad acta n°2 del 21.1.1998;
- 4) Avviso di deposito;
- 5) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio delle delibere n°1 e n°2
- 6) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'Avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
- 7) F.A.L. di pubblicazione dell'Avviso di deposito;
- 8) Pubblicazione su quotidiani "Messaggero" e "Tempo";
- 9) Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali, in libera visione al pubblico e osservazioni presentate;
- 10) Registro protocollo Osservazioni;
- 11) Osservazioni in originale;
- 12) Delibera del Commissario ad acta n°3 del 21.10.1998 "Variante aggiornamento al P.R.G. - Esame Osservazioni - ed Adozione;
- 13) Delibera del Commissario ad acta n°4 del 21.10.1998, "Variante per l'Abusivismo - Esame Osservazioni ed Adozione;
- 14) F.A.L. del 3.11.1998 indicante l'avviso di deposito;
- 15) Attestazione pubblicazione delle Delibere nn°3 e 4 del 21.10.1998;
- 16) Copia Delibera Giunta Regionale n°481 del 11.2.197 di restituzione del P.R.G. e copia della Delibera di Giunta Regionale n°1828 del 3.4.1997 di revoca della D.G.R: n°481/1997;
- 17) Parere di cui all'art.13 della legge 2.2.1974 n°64;
- 18) Parere di cui alla L.R. 3.1.1986 n°1 redatto in data                      presentato unitamente al P.R.G.

Arch. G. DE MARCO

9



## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

Dalle relazioni allegate agli strumenti urbanistici sopradescritti si desumono i seguenti:

### 1) DATI GENERALI DEL COMUNE

#### 1.1) Inquadramento Territoriale

Il territorio del Comune di Borgorose situato nella Provincia di Rieti al confine Nord Est della Regione Lazio con la Regione Abruzzo, risulta caratterizzato dalla piana alluvionale del fiume Salto del e dalla presenza della Riserva naturale dei Monti della Duchessa, con altitudine variabile dai 614 mt. ai 2339 mt. della montagna costituente la Riserva.

Il collegamento viario, risulta essere svolto principalmente dall'autostrada Roma - L'Aquila (A24) secante il territorio in esame, e dalla strada statale a scorrimento veloce Salto - Cicolana che provvede al collegamento del territorio comunale con la città di Rieti capoluogo di Provincia.

L'intero territorio comunale, che misura una estensione superficiale pari ad Ha 14.893, risulta caratterizzato dall'aggregazione amministrativa di un cospicuo numero di piccoli centri abitati tra loro distanti pochi chilometri. Tali centri sono: Borgorose, Castelmenardo, Collemaggiore, Corvaro, Pagliara, Ponte Civitella, Santa Anatolia, Santo Stefano, Spedino, Torano, Villerose, Boscareccia, Collefecato, Colleviati Villette, Collorso, Grotti, Hotel La Duchessa, Nucleo industriale, Poggiovalle, San Francesco Vecchio, Case Sparse. Dal policentrismo che caratterizza il territorio prevalgono come interesse e come dimensioni i centri di Borgorose, Corvaro, Torano e Santa Anatolia.

Dalla particolarità degli insediamenti sopraelencati, nell'intero territorio comunale risulta insediata una popolazione di n°4630 abitanti residenti (dati censimento generale 1991).

Detti centri abitati sono caratterizzati da un tessuto urbanistico spontaneamente consolidatosi nel tempo, che ha trovato la sua origine dall'abbandono dei centri storici d'età medioevale distrutti o ammalorati dal tragico evento sismico avvenuto nell'anno 1915 il "Terremoto di Avezzano".

Il patrimonio edilizio complessivamente censito al 1991 risulta pari a 3.125 abitazioni per 13.428 stanze, delle quali solo 1533 abitazioni per 6.889 stanze risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente.

#### 1.2) Andamento demografico:

Il territorio comunale di Borgorose subisce nel tempo tra l'anno 1971 e l'anno 1981 un decremento di popolazione residente pari al 9% (anno 1971 ab. 5095, anno 1981 ab. 4630). Dal 1981 alla fine dell'anno 1996, si registra una inversione di tendenza, infatti i residenti aumentano a 4853 con un incremento di 223 ab. pari al 4,6%.

Arch. G. DE MARCO

10



## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

### 1.3) Consistenza e caratteristiche del sistema abitativo:

Dall'analisi svolta sull'espansione edilizia del comune di Borgorose, si è messo in evidenza il notevole fenomeno dell'abusivismo edilizio, circa il 65,6% delle attuali volumetrie presenti.

Infatti dal rilievo generalizzato su tutto il territorio comunale risultano tra cubature legali ed abusive un totale di mc.1.139.596. Dalle domande inoltrate ex lege 47/85, risultano alla data del 1983 mc.701678, dalle denunce presentate a seguito del condono 1994, risultano mc.46.230, pari ad un totale di mc.747.908 illegali.

Dal che si deduce che solo 391.668 mc. sono legalmente autorizzati pari al 34,4% dell'intero patrimonio edilizio presente nel Comune. Quindi negli agglomerati edilizi, compresi nella perimetrazione dei nuclei abusivi sono presenti tra legittimi e abusivi mc.1.139.596, di cui circa il 14% del totale risulta non residenziale a vario titolo da cui:

la cubatura residenziale è pari a mc.980.567

La dimensione media di cubatura a disposizione per abitante riferita all'anno 1996 è 980.567mc. : 4853 ab. = 202mc/ab.

Tale coefficiente risulta notevolmente superiore a quello normalmente assegnato a tale rapporto.

Per capire meglio lo stato di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio si rappresentano dal censimento ISTAT 1991 i seguenti dati:

abitazioni occupate n° 1533 (49%)

abitazioni non occupate n° 1592 (51%)

TOTALE n°3125

La superficie ISTAT per le abitazioni occupate è come già detto di mq.141.980, che moltiplicata per un'altezza interpiano di m.3,20 è uguale a mq.141.980 X 3,20 = mc.454.336. Che rispetto agli abitanti totali esistenti mc. 454.336 : 4.853 ab. = 93,62 mc./ab.

A questo dato censito si deve aggiungere la cubatura abusiva rilevata e messa nella Perimetrazione pari a mc. 480.477 : 4.853 ab. = 99,00 mc/ab.

I sopraindicati dati dimostrano la rilevante entità del fenomeno abusivo che praticamente a coinvolto tutti i nuclei familiari del Comune con pochissime eccezioni.

Arch. G. DE MARCO



## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

### **2) ESAME DELLE VARIANTI DI AGGIORNAMENTO AL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

#### **2.1) La Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi Perimetrazione e predisposizione di n° 67 Piani Particolareggiati.**

Come già detto con la Variante Speciale per il Recupero dei nuclei abusivi sono stati predisposti n° 67 Piani Particolareggiati ai sensi dell'articolo 8 della L.R. n°28/89, nell'intento di dare immediata e diretta attuazione al recupero di tali nuclei e alle previsioni della variante speciale.

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

**Sature e Saturabili** che contengono:

**a) Le zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali e non residenziali.**

Sono quelle già edificate in tempi diversi, che superano in genere gli indici di fabbricabilità fondiaria medi stabiliti per ogni Piano Particolareggiato. In queste aree è ammessa tra l'altro la demolizione e la ricostruzione contenuta nei limiti dell'indice fondiario di ogni Piano.

**b) Zone edificate residenziali e non residenziali saturabili**

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

**c) Zone di completamento residenziali e non residenziali.**

Sono state comprese nelle perimetrazioni aree limitrofe a quelle impegnate da edificazione, costituenti aree inedificate come lotti interclusi oppure dotate di caratteristiche tali da rappresentare un completamento dei nuclei stessi.

**d) Servizi pubblici**

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

**e) Parcheggi**

Per quanto riguarda i parcheggi lo standard passa da un minimo di 2,5 ad un massimo di 4,5 mq/ab. con la specifica nella normativa che i privati devono lasciare in fase di convenzione

Arch. G. DE MARCO

12



## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

edilizia per i parcheggi di visitatori aree di proprietà che risultano già individuate all'interno dei P.P.

**Segue la tabella prevista per le quantità di superficie da destinare a Servizi Pubblici ex D.M.1444/68**

Parcheggi 2,5mq./ab.

Abitanti previsti 10.180 x 2,50 = 25.450 mq.

Verde pubblico 9 mq./ab.

10.180 x 9 = 91.620 mq.

Attrezzature di uso pubblico 2mq./ab.

10.180 x 2 = 20.360 mq.

Scuole 4,5 mq./ab.

10.180 x 4,5 = 45.810 mq.

**Arch. G. DE MARCO**





## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

### 2.2) Il Dimensionamento del P. R. G. attraverso l'integrazione della Variante di Aggiornamento.

#### Sintesi delle previsioni contenute in esso.

Il P.R.G. adottato nel lontano anno 1979 nel dimensionare la sua espansione prendeva a base i 4.682 abitanti residenti nel dicembre 1978 e prevedeva un incremento di abitanti da insediare nelle zone B di 693 ab. per le zone C di 5.350 ed infine negli insediamenti turistici 3.996 pari ad un totale di popolazione di previsione pari a 14.721 unità.

Dal raffronto se pur in via speditiva tra l'ormai superato P. R. G. e la sua Variante di aggiornamento, si deduce un declassamento ad altra zona omogenea di alcune frange di zone B e C o perché interessate da tutela paesistica che ne inibisce l'uso urbanistico, o per il grado di eccessiva acclività, o per insufficienza di adeguati collegamenti stradali

Con le integrazioni intervenute la Variante di aggiornamento al P. R. G. prevede una popolazione di residenti presenti e futuri pari a 10.180 unità con un aumento rispetto ai 4.853 abitanti calcolati alla fine dell'anno 1996 di 5.327 unità.

Tutta l'edificazione prevista nella Variante di salvaguardia è all'interno delle zone A" B" C" del P.R.G. nel 1979.

Per le precedenti considerazioni la struttura demografica di previsione dello strumento urbanistico del Comune di Borgorose applicata alle zone omogenee ex D.M. n°1444/68 ripartisce gli abitanti previsti nel seguente modo:

▪ Zona A "abitanti	84
▪ Zona B" abitanti	3.387
▪ Zona C" abitanti	1.626
▪ Zona E" abitanti	110
▪ Zona F" abitanti	120
▪ Totale abitanti previsti	5.327
▪ Abitanti esistenti	4.853
▪ Totale abitanti	10.180

### 2.3) Urbanistica e Zonizzazione

La Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio attua le prescrizioni delle N.T.A. del piano regolatore generale, attraverso il Piano attuativo della Variante Speciale per l'Abusivismo, che riassume e specifica gli interventi ammessi, le prescrizioni obbligatorie e le raccomandazioni indicative che concorrono alla qualificazione del territorio comunale così come raccolte nella seguente tabella.

Arch. G. DE MARCO



# REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

2.4) Tabella Generale

ZONA	Superficie Totale	Volume Esistente	Abitanti Attuali	IF		Lotto Minimo	Altezza Max	Volume Progetto	Abitanti di Progetto	Modalità Attuativa
				T	F					
A			84						84	Piano attuativo
B - Borgorose	477.453	238.356	828	0.63				64.083	640	Piano attuativo
B - Corvaro	645.057	399.520	1.808	0.73				92.782	930	"
B - S. Anatolia	166.939	122.738	396	0.94				48.868	489	"
B - Torano	479.413	225.463	765	0.54				71.668	716	"
B - Pagliara	156.263	83.127	335	0.69				26.618	285	"
B - Spedino	99.137	59.737	116	0.74				17.914	178	"
B - Villerose	45.304	22.843	113	0.52				4.161	42	"
B - Castelmenardo	60.250	16.942	138	0.34				5.087	51	"
B - Poggiovalle	19.658	7.578	15	0.50				2.198	21	"
B - Grotti	21.364	15.690	21	0.75				2.406	24	"
B - Coilemaggioro	9.507	4.673	45	0.69				3.138	31	"
<b>TOTALE "ZONE B"</b>	<b>2.180.345</b>	<b>1.196.667</b>	<b>4.580</b>					<b>338.915</b>	<b>3.387</b>	
<b>ZONA "C1"</b>										
C1(1)	24.516				0.30			6.50	61	Piano Attuativo
C1(2)	58.002				0.37			4.50	174	"
C1(3)	58.098				0.30			6.50	145	"

Arch. G. DE MARCO



# REGIONE LAZIO

## Dipartimento Urbanistica e Casa

C1(4)	42.640					0.24	6.50	6.800	85	"
C1(5)	44.506					0.30	6.50	8.880	111	"
C1(6)	27.668					0.30	6.50	5.520	69	"
C1(7)	10.215					0.31	6.50	2.080	26	"
C1(8)	4.942					0.30	6.50	960	12	"
C1(9)	11.767					0.30	6.50	2.320	29	"
C1(10)	20.336					0.30	6.50	4.080	51	"
C1(11)	21.091					0.32	6.50	5.040	63	"
C1(12)	11.357					0.37	6.50	2.720	34	"
ZONE "C2" MISTE										
C2(M1)	51.659					0.50	7.50	8.240	103	"
C2(M2)	54.329					0.60	7.50	8.720	109	"
C2(M1)	58.649					0.60	7.50	9.360	117	"
C2(M2)	39.583					0.60	7.50	6.320	79	"
C2(M)	83.305					0.50	7.50	13.360	167	"
C2(M)	38.846					0.60	7.50	6.240	78	"
C2(M)	31.925					0.50	7.50	5.120	64	"
C2(M)	7.140					0.60	7.50	1.120	14	"
C2(M)	8.966					0.61	7.50	1.440	18	"
ZONA C3 PEEP										
C3	3.036					0.37	6.50	720	9	"
C3	3.300					0.30	6.50	640	8	"
TOTALE "ZONE C"										
TOTALE "RESIDENZIALE"										

Arch. G. DE MARCO



# REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

ZONA	Superficie Totale	Volume Esistente	Abitanti Attuali	IF	Lotto Minimo	Altezza Max	Volume Progetto	Abitanti di Progetto	Modalità Attuale
D1	462.629			1/3		10.00			
D1A	213.357					10.00			
D2	325.983				2000	7.50			
D3	149.371								
<b>TOTALE</b>	<b>1.151.340</b>								
F9	344.185			0.80		10.00	275.348		
<b>TOTALE</b>	<b>344.185</b>						<b>275.348</b>	<b>120</b>	
E1				0.001	20.000				
E2				0.03	10.000	7.50			
E3				+0.07					
E4				0.03	10.000	7.50			
E5				+0.07					
<b>TOTALE</b>					10.000				

ZONALI	STANDARDS URBANISTICI				COMPENSORIALI
	A Superf.	Mq/Ab	B Mq/Ab	C Mq/Ab	
Scuole	34.865	3.4			Istruzione
Attività Pubbliche	26.334	2.6			Sanitarie
Verde Pubblico	130.246	12.8			Attrezzature
	29.970	2.9			Parchi
<b>Totale</b>	<b>221.415</b>				<b>Totale</b>

Arch. G. DE MARCO



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

La zona "A" comprende la parte più antica storia della struttura urbana del capoluogo e delle sue frazioni si distingue in due sottozone:

- Zona A1 nucleo antico
- Zona A2 estensione recente

Nelle zone "B" sono compresi tutti i Piani Attuativi (67) elaborati dalla Variante speciale elencati con il numero VS1 al numero VS66.

La Variante di salvaguardia inoltre ridefinisce e localizza le "zone di espansione" nel quadro della revisione complessiva dei rapporti tra le varie frazioni ed il capoluogo suddividendo le zone "C" in tre categorie:

- La zona C1 (con vari indici e caratteristiche)
- La zona C2 mista al fine di esercitare attività produttive quali artigianato piccolo commercio attività professionale unitamente alla residenza.
- La zona C3 Piani di zona 167 (già facenti parte di delibere comunali preesistenti)

La zona "D" produttive vengono distinte nelle seguenti sottozone:

- D1 – Comprende le aree sede di complessi produttivi ed il loro completamento ed ampliamento
- D1A – aree per insediamenti produttivi e commerciali
- D2 – aree destinate agli insediamenti di piccole industrie, artigianato e commercio
- D3 – aree soggette o suscettibili a coltivazione mineraria

Le zone "E" vengono considerate con attenzione riportando le zone paesaggisticamente rilevanti con l'intendimento di conservare attraverso la pianificazione l'attuale valore ambientale e produttivo in sintonia con la L.R. 24/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1 zone ricoperte da boschi
- E2 zone soggette a rimboschimento
- E3 zone ad utilizzazione agricola
- E4 zone ricoperte da vegetazione ripariale

Le zone "F" sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- F1 servizi pubblici di interesse comune
- F2 servizi scolastici
- F3 parcheggi pubblici
- F4 verde pubblico a parco
- F5 verde pubblico attrezzato
- F6 aree cimiteriali
- F7 depuratori
- F8 serbatoi
- F9 servizi privati
- F10 verde privato vincolato
- F11 verde privato attrezzato

Arch. G. DE MARCO

18



# REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

## **2.5) Norme Tecniche di Attuazione**

IL testo delle norme di attuazione per la corretta utilizzazione del territorio comunale si compone da due testi distinti di normative il primo relativo alla "Variante Speciale di Piano Regolatore Generale ai sensi della Legge 47/85 e delle Leggi Regionali 28/80 e 76/85 è composto di da n°47 articoli suddivisi nel seguente indice:

### **NORME ISTITUZIONALI**

- Art.1) Il Quadro Giuridico
- Art.2) Vigenza delle Norme Tecniche di Attuazione
- Art.3) Elenco degli Elaborati
- Art.4) Validità delle Norme

### **NORME SULLA FABBRICABILITA**

- Art.5) Utilizzazione delle Aree
- Art.6) Destinazione d'uso dei Suoli
- Art.7) Zona Edificata Saturata o Saturabile Residenziale e non Residenziale
- Art.7a) Zone Edificate Saturate Residenziali e non Residenziali
- Art.7b) Zone Edificate saturabili Residenziali e non Residenziali
- Art.8) Zone di Completamento Residenziali e non Residenziali

### **NORME SUI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI**

- Art.9) Servizi Pubblici
  - Zona F- Servizi Pubblici
  - Servizi Pubblici di Interesse comune
  - Servizi Scolastici
  - Parcheggi Pubblici
  - Verde pubblica a parco
  - Verde pubblico attrezzato
  - Area cimiteriale
  - Depuratore
- Art.10) Nuove Sedi o Allargamenti di Sedi Stradali e Piazze
- Art.11) Parcheggi Privati Aggiuntivi
- Art.12) Servizi Privati
  - Verde Privato Vincolato
  - Verde Privato Attrezzato
- Art.13) Viabilità del Piano

### **NORME SULLA POLITICA DEI SUOLI**

- Art.14) Convenzioni e Concessioni
- Art.15) Accorpamento dei Lotti
- Art.16) Edificazione in Aderenza
- Art.17) Trasferimenti delle cubature
- Art.18) Manufatti Abusivi Sparsi (Puntiformi)

Arch. G. DE MARCO

19



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

#### NORME SULLA POLITICA EDILIZIA

- Art.19) Prevenzione Antisismica e Interventi Straordinari per Cause Naturali
- Art.20) Interventi di adeguamento e superamento delle barriere architettoniche
- Art.21) Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici
- Art.22)Variazione di destinazione d'uso degli edifici
- Art.23) Poteri di deroga

#### NORME PER L'ATTUAZIONE EDILIZIA

- Art.24) Norme di Misurazione
- Art.25) Norme dipendenti dall'Aggiornamento ed Informazione del Servizio Nazionale per il Catasto Terreni ed Urbano
- Art.26) Locali interrati
- Art.27) Locali seminterrati
- Ar.28) Coperture
- Art.29) Utilizzazione dei sottotetti
- Art.30) Fili Fissi
- Art.31) Aree di Inviluppo
- Art.32) Parcheggi per visitatori
- Art.33) Schermature
- Art.34) Tipologie
- Art.35) Piantumazioni
- Art.36) recinzioni
- Art.37 Centri Storici (Zona A ex D.M.1444/68 )
  - Sottozona A1- centro antico
  - Sottozona A2- estensione recente
- Art.38) Ricomposizione degli Isolati
- Art.39) Ricostruzione della linea di gronda
- Art.40) Coperture nella zona "A"
- Art.41) Utilizzazione dei sottotetti nella zona "A"
- Art.42) Fili fissi nella zona "A"
- Art.43) Inserimento nel contesto edilizio
- Art.44) Materiali e Tecniche di Intervento per le Opere di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia
- Art.45) Schede Edilizie dei Centri Storici (Zone "A")
- Art.46) Definizione degli Interventi

#### NORME FINALI

- Art.47) Norme Finali e Transitorie

Arch. G. DE MARCO

20



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

Il secondo testo si riferisce alla "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio." ed è composto da n°58 articoli suddivisi nel seguente indice:

#### **NORME ISTITUZIONALI**

- Art.1) Il Quadro Giuridico
- Art.2) Vigenza delle norme Tecniche di Attuazione
- Art.3) Elenco degli Elaborati
- Art.4) Validità delle Norme

#### **NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO E DEL SUO PAESAGGIO**

- Art.5) Modalità di Attuazione della "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio Comunale.
- Art.6) Azione di Tutela Proposte dal Piano Paesistico.
- Art.7) Usi Civici
- Art.8) Vincolo Idrogeologico
- Art.9) Tutela delle Risorse Idriche
- Art.10) Protezione dei Corsi delle acque pubbliche.
- Art.11) Interventi da sottoporre a Valutazione dello Inserimento nell'ambiente.
- Art.12) Criteri per il controllo dell'Inserimento nell'ambiente.
- Art.13) Riqualificazione Tessuto Ambientale.

#### **NORME SUL RESTAURO DEL PAESAGGIO EXTRAURBANO**

- Art.14) Piantumazioni sulle zone edificabili
- Art.15) Piantumazioni e Rimboschimenti di Aree Pubbliche.
- Art.16) Filari di Alberi lungo le Strade Pubbliche e Private.
- Art.17) Salvaguardia delle Visuali.
- Art.18) Sentieri di Visita
- Art.19) Aree di Sosta e Picnic.
- Art.20) Centri di Documentazione.
- Art.21) Aree per il parcheggio nelle zone per il tempo libero.

#### **NORME SULLE AREE DI RISPETTO GENERALE**

- Art.22) Indici Urbanistici ed Edilizi.
- Art.23) Area di Rispetto Cimiteriale.
- Art.24) Area di rispetto Depuratori.
- Art.25) Area di Rispetto Stradale.

#### **NORME SULLA RICOMPOSIZIONE DEL PAESAGGIO URBANO**

- Art.26) Indici Urbanistici ed Edilizi.
- Art.27) Norme di Misurazione.
- Art.28) Opere di Urbanizzazione.
- Art.29) Zona "A" Centro Storico
- Art.30) Zona "B" – Completamento Residenziale e non Residenziale.
- Art.31) Case Sparse.

21

Arch. G. DE MARCO





## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

Art.32) Zona "C" – Espansione

Sottozona C1

Sottozona C2

Sottozona C3

Art.33) Zona "D" – Produttiva

Sottozona D1- Industriale.

Sottozona D2- Produttiva artigianale.

Sottozona D3 - Zone soggette o suscettibili di coltivazione mineraria  
(art.5L.R.72/75).

Art.34) Zona "E" - Agricola

Sottozona E1 - Zona ricoperta da boschi

Sottozona E2 - Zona soggetta a rimboschimento

Sottozona E3 – Zona ad utilizzazione agricola

Sottozona E4 - Zona ricoperta da vegetazione ripariale.

Art.35) Zona "F" – Servizi Pubblici e Privati

Sottozona F1 - Servizi pubblici di interesse comune.

Sottozona F2 - Servizi scolastici.

Sottozona F3 - Parcheggi pubblici.

Sottozona F4 - Verde pubblico a parco.

Sottozona F5 - Verde pubblico attrezzato.

Sottozona F6 - Aree cimiteriali

Sottozona F7 - depuratori.

Sottozona F8 - Serbatoi.

Sottozona F9 - Servizi privati.

Sottozona F10 - Verde privato vincolato.

Sottozona F11 - Verde privato attrezzato.

Art.36) Nuove Sedi o Allargamenti di Sedi Stradali e Piazze.

#### NORME SUI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

Art.37) Servizi Pubblici.

Art.38) Parcheggi Privati per Visitatori Temporanei.

#### NORME SULLA POLITICA DEI SUOLI

Art.39) Convenzioni e Concessioni.

Art.40) Utilizzazione del medesimo Lotto, composizione del Lotto minimo, destinazioni d'uso.

Art.41) Accorpamenti di Lotti.

Art.42) Trasferimento delle cubature.

#### NORME SULLA POLITICA EDILIZIA

Art.43) Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici.

Art.44) Impianti Tecnologici Pubblici, Privati ed in Concessione

Arch. G. DE MARCO

22



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

- Art.45) Interventi Straordinari per Cause Naturali.
- Art.46) Superamento delle Barriere Architettoniche.
- Art.47) Smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani.
- Art.48) Disposizioni per la prevenzione degli incendi e per la protezione civile.
- Art.49) Monitoraggio di Salvaguardia Ecologica:
- Art.50) Poteri di Deroga.

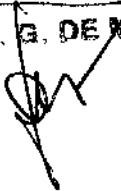
#### NORME PER L'ATTUAZIONE EDILIZIA

- Art.51) Tipologia delle Coperture
- Art.52) Infissi Esterni.
- Art.53) Tipologia delle Recinzioni Esterne.
- Art.54) Locali Interrati.
- Art.55) Locali Seminterrati.
- Art.56) Variazione delle Quote Altimetriche del Terreno.
- Art.57) Ripristino dei Luoghi.

#### NORME TRANSITORIE

- Art.58) Norme Finali e Transitorie.

Arch. G. DE MARCO





## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

### 2.6) Vincoli presenti nel territorio comunale

#### a) Legge 2 febbraio 1974 n°64

Essendo il Comune di Borgorose classificato tra i Comuni sismici con grado di sismicità S= 12, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso con nota n°3066 del 11.6.1997 all'Assessorato competente la Variante speciale per l'abusivismo.

L'Assessorato Regionale all'Ambiente con provvedimento n° 13516 del 24.11.1998 del Settore 71, ai soli fini dell'art.13 della 64/74, ha confermato il parere favorevole già espresso nella deliberazione di Giunta Regionale n°533 del 18.2.1986, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere che costituisce parte integrante della presente istruttoria.

#### b) Vincolo Idrogeologico

La valle del fiume Salto ed il suo bacino imbrifero caratterizza ed interessa la quasi totalità del territorio comunale di Borgorose, fino a quando la Regione non provvederà così come indicato dall'art.69 del D.P.R.n°616/77 ad una nuova perimetrazione e normativa delle aree interessate dal presente vincolo, in esso si applicano le prescrizioni di cui al R.D.L.n°3267/23. Pertanto ai fini della tutela dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio in esame, ogni trasformazione dei caratteri originari del suolo, ove consentita dalla normativa prevista dal Piano, dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte dei Settori competenti sulla base della L.64/74

#### c) Vincolo Paesistico ex lege 1497/39 e 431/85

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico il territorio del Comune di Borgorose è ricompreso nel P.T.P n°6 approvato con L.R. 6.7.1998 n°24, in esso sono presenti alcune zone vincolate per effetto dell'articolo 1 della legge 431/85 precisamente alle lettere:

- c) acque pubbliche
- g) aree boscate
- h) usi civici o Università Agrarie
- f) riserve naturali regionali
- m) zone di interesse archeologico

Per il particolare interesse naturalistico rivestito dalla parte montana del territorio comunale la Regione Lazio ha istituito la Riserva naturale parziale della "Montagna della Duchessa" con L.R.7 giugno 1990 n°70, tale riserva si estende per circa un quarto dell'intero territorio comunale.

Per il complesso montuoso la Variante di salvaguardia fa proprio il Piano di assetto Previsto dalla legge istitutiva della Riserva.

Arch. G. DE MARCO

24



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

Le relative valutazioni di conformità e/o compatibilità della Variante di Salvaguardia verranno effettuate nei successivi considerato sulla base di un esame comparativo in dettaglio tra quanto disciplinato dal P.T.P. e la relativa previsione zonizzativa dello strumento urbanistico in esame.

#### **d) Vincolo archeologico ex lege 1089/39**

Il territorio del Comune di Borgorose per la sua ubicazione geografica è inserito all'interno delle Valli del Cicolano, e per la sua storia, è stato sede di insediamenti di civiltà italiche, preromane, romane, e medioevali, tale passato ha lasciato una notevole traccia delle sue vestigia oggetto sia di specifico vincolo 1089/39, o di interesse archeologico di cui all'articolo 1 punto m) della legge 431/85.

Per tale condizione, considerata la diffusa presenza di siti archeologici, si è provveduto a sottoporre le specifiche tavole e normativa alla Soprintendenza Archeologica per il Lazio.

#### **e) Civici**

Per quanto riguarda il gravame degli usi civici il Comune, con attestazione del tecnico comunale citata ed allegata nelle deliberazioni adottate, ha analizzato l'intero territorio comunale. Da tale analisi emerge che all'interno della zonizzazione della Variante di P.R.G. ricadono le seguenti particelle gravate di uso civico:

Foglio n° 34 part. N°180, 33,170,160,171,234,207,208,209,240.

Foglio n°46 part. N°365,490,491,492,493,494,495,416,451,508.

L'Amministrazione Comunale dovrà comunque acquisire lo specifico parere dell'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale - Settore 65 - espresso ai sensi della L.R. n° 1 del 03/01/1986 e L.R. n° 59/95.

Arch. G. DE MARCO



## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

### 3) CONSIDERATO

#### 3.1) MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE (alla luce dei vincoli e dei relativi pareri acquisiti)

La proposta progettuale, che muove da una accurata analisi territoriale esauriente e dettagliata, è rivolta alla migliore utilizzazione dell'intero territorio comunale, salvaguardando quelle emergenze naturali culturali e paesistiche che caratterizzano il contesto ambientale.

Il confronto con le previsioni sovracomunali ed in particolare con normativa dettata dal Piano Territoriale Paesistico ambito n°6, ha fatto rilevare una sostanziale compatibilità con la disciplina prevista dal P.R.G. a meno di alcune limitate eccezioni tra cui la destinazione a zona di completamento B di un'area situata all'interno della fascia di 150 m. del fiume Salto nella frazione di Grotti.

Per quanto attiene alle prescrizioni espresse nel parere rilasciato dall'Assessorato Regionale all'Ambiente Settore ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 64/74, che hanno inibito alla edificazione alcune aree di espansione, tale prescrizione si intendono recepite nella loro completezza, pertanto dovrà essere rispettato sia il vincolo di inedificabilità che le prescrizioni dettate sulle porzioni di terreno individuate nelle tavole allegate al sopraccitato parere.

Le ipotesi dimensionali indicate nello strumento urbanistico oggetto della presente istruttoria, anche se molto più contenute al confronto di quelle indicate nel precedente strumento urbanistico adottato, appaiono ancora oltremodo esuberanti rispetto ai criteri fissati dall'articolo 4 della L.R. 72/75 (è prevista una popolazione di residenti presenti e futuri pari a 10.180 unità con aumento rispetto ai 4.853 abitanti calcolati alla fine dell'anno 1996 di 5.327 unità) tali da non potersi ritenere ammissibili. Si è quindi operato un contenimento delle previsioni insediative rapportato alla dinamica demografica registrata nell'ultimo ventennio al fabbisogno abitativo pregresso, alle effettive risorse locali e alle concrete possibilità di sviluppo socio-economico del Comune di Borgorose.

Il suddetto incremento ipotizzato, in aggiunta al numero di abitanti già esistenti, produrrebbe complessivamente un incremento di abitanti pari al 109% sovrabbondante al valore del 30% stabilito dalla surrichiamata L.R. 72/75.

Il contenimento delle previsioni insediative appare possibile oltre che attraverso gli stralci imposti dalle prescrizioni indicate dal parere della L.R. 64/74 con modifiche da introdursi d'ufficio nel rispetto dei criteri informativi e dalle linee generali assunte nel progetto dello strumento urbanistico generale in esame.

A tale scopo si è provveduto d'ufficio ad un riesame delle zone omogenee così come definite nello strumento urbanistico adottato, i dati ed i parametri riguardanti l'intera superficie territoriale di ogni singolo Piano Particolareggiato il volume residenziale esistente, quello proposto il numero di abitanti residenti e di previsione per contenerla il più possibile nei limiti massimi consentiti dalla richiamata L.R. n° 72/75.

Arch. G. DE MARCO

26



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

Dalla lettura dei sopraindicati dati si commisura la riduzione della superficie territoriale interessata alla edificazione da mq. 2.896.221 a mq. 1.738.672 con una riduzione in termini percentuali del 40 % tale contenimento delle previsioni insediative è stata possibile perseguendo i seguenti criteri:

#### **Per le zone di completamento "B"**

Si è provveduto ad esaminare nella loro completezza le perimetrazioni ed i conseguenti Piani Attuativi relativi a zone di completamento "B" che compongono la Variante Speciale per l'Abusivismo. Si è riscontrata, per alcuni di essi, ubicati in aree periferiche o decentrate in cui il volume ancora edificabile risulta superiore alla metà di quello realizzato, la non corrispondenza a quanto necessario a soddisfare sia i parametri sia i rapporti previsti dal citato D.M1444/68, essendo gli stessi privi o carenti, al loro interno, di opere di urbanizzazione e viabilità e di necessarie aree a servizio.

La carenza di tali specifici caratteri comporta la non corrispondenza alla zona territoriale omogenea "B" assegnata, e per questo si è proposto a secondo delle loro caratteristiche, o la conseguente riduzione della superficie territoriale del Piano Attuativo, o la riclassificazione in zona di espansione "C", o l'immissione di parte o di tutto il Piano Attuativo nelle contermini zone agricole, fermo restando il principio per il quale il volume del costruito regolarmente assentito possa essere confermato in caso di demolizione e ricostruzione.

I Piani Attuativi per cui si propone la riduzione del perimetro sono:

- 1 - BORGOROSE – Capoluogo – (Tav. 8.1) - **VS1; VS3; VS9;**
- 2 - CORVARO – (Tav. 8.2 e 8.3) – **VS15; VS18; VS19;**
- 3 - S. ANATOLIA – (Tav. 8.4) – **VS28; VS31;**
- 4 - TORANO – (Tav. 8.5) – **VS32; VS38; VS44; VS45**
- 5 - PAGLIARA/COLLEMAGGIORE/COLLEVIATI/VILLETTA – (Tav. 8.6) **VS50; VS51; VS52; VS53; VS54;**
- 6 - SPEDINO (Tav. 8.7) – **VS55; VS57; VS59;**
- 7 - VILLEROSE (Tav. 8.8) – **VS60;**
- 8 - CASTELMENARDO (Tav. 8.9) – **VS62;**
- 12 - COLLORSO (Tav. 8.12) – **VS66;**

I Piani Attuativi da riconsiderare nella loro interezza come zone di espansione "C" sono:

- 1 - BORGOROSE Capoluogo (Tav. 8.1) **VS2; VS4; VS9;**
- 4 - TORANO – (Tav. 8.5) – **VS33; VS39; VS41; VS42;**

I Piani Attuativi da ricondurre nella loro interezza in zona agricola di cui non si può riconoscere la qualità di zona di completamento sono:

- 1 - BORGOROSE – Capoluogo (Tav. 8.1) **VS8; VS10; VS11;**
- 2 - CORVARO – (Tav. 8.2 e 8.3) – **VS21; VS22; VS25; VS26;**

Arch. G. DE MARCO

27



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

- 4 – TORANO – (Tav. 8.5) – VS40; VS43; VS48; VS49;
- 6 – SPEDINO (Tav. 8.7) – VS58;
- 7 – VILLEROSE (Tav. 8.8) – VS61;
- 9 – POGGIOVALLE (Tav. 8.10) – VS63; VS64;
- 10 – GROTTI (Tav. 8.11) – VS65;

#### **Per le Zone di espansione "C"**

Analogo procedimento è stato riservato alle zone di espansione C indicate nella Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale. Infatti per alcune di esse, considerata la loro ubicazione e la qualità dei terreni non corrispondenti a tale zona, si propone o la nuova ricomposizione in nuovi Piani Attuativi composti anche di alcune parti di zone B a cui non è stata riconosciuta tale classificazione, assegnando ad esse l'indice di fabbricabilità fondiaria a cui attenersi, o la classificazione a zona agricola, confermando lo stesso principio sui volumi esistenti, regolarmente assentiti indicati nel paragrafo precedente.

I nuovi Piani Attuativi proposti sono:

#### **1 - BORGOROSE – Capoluogo – (Tav. 8.1)**

- PP1 - dall'intera zona C2(M2) e parte stralciata dal piano attuativo VS1 identificata con la lettera (b) - è classificato C2(M2);
- PP2 - dall'intera zona C2(M1), da parte stralciata dal piano attuativo VS1 identificata con la lettera (c), dall'area destinata a "servizi privati" e (d) quella a "Verde Pubblico" F4 - è classificato C1(1);
- PP3 - dall'intera zona C2(M1) adiacente al piano attuativo VS5, dal piano attuativo VS4, dalla zona C2(M1) e dal VS2 - è classificato C2(M1);
- PP4 - da parte stralciata dal piano attuativo VS3 ed identificata con la lettera (e) - è classificato C1(1).

#### **3 - S. ANATOLIA – (Tav. 8.4)**

- PP5 - da parte stralciata dal piano attuativo VS28 identificata con la lettera (a) e parte della zona di espansione C1(5);
- PP6 - da parte della zona di espansione C1(5) e parte del VS28 identificato dalla lettera (b);

#### **4 - TORANO – (Tav. 8.5)**

- PP7 - dall'intero p.a. VS33 e dall'adiacente zona C1(6) - è classificata C1(6);
- PP8 - da parte del p.a. VS38 (e) - è classificato C1(6);
- PP9 - dall'intero p.a. VS39 - è classificato C1(6);
- PP10 - da parte del VS42 (f) e dall'intero VS41 - è classificato C1(6);
- PP11 - dall'intera zona C2(M), da parte del VS42 (g), da parte del VS44 (h), - è classificata C2(M);
- PP12 - da parte del VS45 (m), da parti residue dell'adiacente C2(M) (E) declassificato a zona agricola - è classificato C1(6);

#### **5 - PAGLIARA/COLLEMAGGIORE/COLLEVIATI/VILLETTA – (Tav. 8.6)**

- PP13 - da parte del piano attuativo VS51 (d) e parte residua del G2(M) -

28

Arch. G. DE MARCO



# REGIONE LAZIO

## Dipartimento Urbanistica e Casa

è classificata C2(M);

- PP14 – dal parte del VS53 (i), parte del VS52 (f), da area destinata a “Servizi privati” e dalla zona C1(7) - è classificata C1(7);

### 6 – SPEDINO – (Tav. 8.7)

- PP15 – da parte residua del VS57 (d) e parte del C2(M) - è classificata C2(M);

Le aree da ricondurre in zona agricola di cui non si può riconoscere la qualità di zona di espansione sono:

### 1 - BORGOROSE – Capoluogo – (Tav. 8.1)

- zona C2(M2) identificata con la lettera (A)
- zona C2(M2) identificata con la lettera (B)
- zona C2(M2) identificata con la lettera (C)
- zona C1(1) identificata con la lettera (D)
- zona C2(M1) identificata con la lettera (E)
- zona C1(2) identificata con la lettera (F)
- zona C1(2) identificata con la lettera (G)

### 2 - CORVARO – (Tav. 8.2 e 8.3)

- zona C1(3) identificata con la lettera (A)
- zona C2(M1) identificate con le lettere (B1) e (B2)
- zona C2(M2) identificata con la lettera (C)
- zona C1(4) identificata con la lettera (D) parte in zona F2 – residua a P.P.
- zona C1(3) identificata con la lettera (E)
- zona C1(4) identificata con la lettera (F) – per art. 13 L. 64/74.

### 3 – S. ANATOLIA - (Tav. 8.4)

- zona C1(5) identificata con la lettera (A)
- zona C1(5) identificata con la lettera (B)

### 4 – TORANO - (Tav. 8.5)

- zona C1(6) identificata con la lettera (A)
- zona C1(6) identificata con la lettera (B)
- zona C2(M) identificata con la lettera (C)
- zona C2(M) identificata con la lettera (D)
- zona C2(M) identificata con la lettera (E)
- zona C2(M) identificata con la lettera (F)

### 5 – PAGLIARA/COLLEMAGGIORE/COLLEVIATI/VILLETTA – (Tav. 8.6)

- zona C2(M) identificata con la lettera (A)
- zona C2(M) identificata con la lettera (B)
- zona C1(9) identificata con la lettera (C)
- zona C2(M) identificata con la lettera (D)
- zona C1(8) identificata con la lettera (E)
- zona C2(M) identificata con la lettera (F)
- zona C1(9) identificata con la lettera (G)
- zona C1(7) identificata con la lettera (H)

Arch. G. DE MARCO

29





## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

- zona C2(M) identificata con la lettera (I)
- 6 – SPEDINO – (Tav. 8.7)**
  - zona C1(10) identificata con la lettera (A)
  - zona C2(M) identificata con la lettera (B)
  - zona C2(M) identificata con la lettera (C)
  - zona C2(M) identificata con la lettera (D)
- 7 – VILLEROSE – (Tav. 8.8)**
  - zona C2(M) identificata con la lettera (A)
  - zona C1(11) identificata con la lettera (B)
  - zona C1(11) identificata con la lettera (C)
- 8 – CASTELMENARDO – (Tav. 8.9)**
  - zona C1(12) identificata con la lettera (A)
  - zona C2(M) identificata con la lettera (B)

#### Per le zone produttive "D"

Considerata sia la vastità dell'area interessata dalle sottozone D1 e D1A, di cui alla tavola 8.7.B (superficie totale di 676.000 mq), sia la limitata volumetria attualmente edificata in rapporto a tale estensione, non appare ammissibile il ricorso al regime edificatorio per singola concessione edilizia così come indicato nell'art. 33 – sottozona D1 Industriale delle N.T.A.

In queste aree le concessioni edilizie dovranno essere subordinate alla redazione di un Piano Particolareggiato che soddisfi i rapporti tra gli spazi destinati a tali attività e gli spazi da riservare a verde pubblico o a parcheggi (standard urbanistici così come indicati nel DM 1444 del 2/4/68 e L.R. n° 33/99).

#### Per le zone agricole "E"

Dall'esame delle tavole di zonizzazione del P.R.G. risulta zonizzata un'area Tav. 8.2 destinata "Allevamenti Zootecnici". A tale zonizzazione non trova riscontro uno specifico articolato nelle N.T.A. Si è provveduto d'ufficio ad integrare tale carenza.

#### Per le zone produttive "F"

Consequentemente alla riduzione delle zone di completamento e di espansione, così come proposto nella presente relazione, si propone l'analoga e dovuta riconsiderazione degli spazi riservati nella proposta progettuale a "Servizi pubblici e privati".

Provvedendo quindi a declassificare alcuni di essi a zona agricola in considerazione della loro localizzazione periferica ed il possibile impatto sul paesaggio circostante.

Dal raffronto dei dati sopraindicati con la dovuta rimodulazione motivata dai limiti prescritti dalla legislazione vigente, si concretizzano le seguenti analisi e raffronto di dati allegati nelle schede (*allegato "A"*), e riassunti in sintesi nella seguente tabella :

Arch. G. DE MARCO

30



# REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

- TABELLA RIEPILOGATIVA -

Località	PREVISIONI DI PROGETTO										PROPOSTA DI MODIFICHE D'UFFICIO					
	(a)		(b)		(c)		(d)		(e)		(f)		(g)		(h)	
	Zone "B"	Zone "C"	TOTALE	da "B" ad agricola	da "B" a "C"	TOTALE zone B	Totale zone "C"	TOTALE zone B	Totale zone "C"	TOTALE zone B	Totale zone "C"	TOTALE zone B	Totale zone "C"	TOTALE zone B	Totale zone "C"	TOTALE zone B
1.1 - BORGOROSE - Capoluogo	St= mq	477.453	191.542	668.995	- 12.814	- 48.760	306.879	177.502	484.381	- 184.614	- 28%	St= mq	471.177	471.177	372.851	- 44%
	V.res=mc	274.588	36.480	311.068			181.131	33.120	2.4250	- 96.818	- 31%	V.res=mc	356.924	356.924	113.180	- 24%
	Ab= n°	1.468	456	1.924			961	414	1.375	- 549	- 29%	Ab= n°	2.259	2.259	91	- 29%
2.1 - CORVARO	St= mq	645.057	198.970	844.027	- 228.002		417.056	54.121	471.177	- 372.851	- 44%	St= mq	471.177	471.177	372.851	- 44%
	V.res=mc	445.024	34.080	479.104			356.221	9.703	365.924	- 113.180	- 24%	V.res=mc	365.924	365.924	113.180	- 24%
	Ab= n°	2.738	426	3.164			2.132	121	2.253	- 91	- 29%	Ab= n°	2.253	2.253	91	- 29%
3.1 - S. ANATOLIA	St= mq	166.939	47.806	214.745	- 5.500	- 21.916	199.522	40.260	179.781	- 34.964	- 16%	St= mq	179.781	179.781	34.964	- 16%
	V.res=mc	148.256	9.520	157.776			123.263	8.032	131.294	- 26.482	- 17%	V.res=mc	131.294	131.294	26.482	- 17%
	Ab= n°	885	119	1.004			704	100	805	- 199	- 20%	Ab= n°	805	805	199	- 20%
4.1 - TORANO	St= mq	479.413	110.973	590.386	- 159.509	- 120.540	199.365	159.913	359.278	- 231.109	- 39%	St= mq	359.278	359.278	231.109	- 39%
	V.res=mc	254.236	18.880	273.116			136.634	30.214	166.847	- 106.269	- 39%	V.res=mc	166.847	166.847	106.269	- 39%
	Ab= n°	1.481	236	1.717			758	378	1.136	- 581	- 34%	Ab= n°	1.136	1.136	581	- 34%
5.1 - PAGLIARA / COLLEMAGGIOR	St= mq	156.263	65.770	222.033	- 58.238	- 13.979	84.047	24.952	108.999	- 113.035	- 51%	St= mq	108.999	108.999	113.035	- 51%
	V.res=mc	104.511	11.600	116.111			61.347	4.438	65.786	- 50.325	- 43%	V.res=mc	65.786	65.786	50.325	- 43%
	Ab= n°	600	145	745			325	55	380	- 365	- 49%	Ab= n°	380	380	365	- 49%
6.1 - SPEDINO	St= mq	99.137	52.261	151.398	- 43.880	- 12.790	42.468	33.277	75.745	- 75.653	- 50%	St= mq	75.745	75.745	75.653	- 50%
	V.res=mc	70.213	9.200	79.413			40.368	5.768	46.136	- 33.277	- 42%	V.res=mc	46.136	46.136	33.277	- 42%
	Ab= n°	294	115	409			141	72	213	- 196	- 48%	Ab= n°	213	213	196	- 48%
7.1 - VILLEROSE	St= mq	45.304	28.231	73.535	- 29.495		15.810	7.572	23.382	- 50.154	- 68%	St= mq	23.382	23.382	50.154	- 68%
	V.res=mc	23.745	6.160	29.905			8.664	1.514	10.379	- 19.526	- 65%	V.res=mc	10.379	10.379	19.526	- 65%
	Ab= n°	155	77	232			62	19	81	- 151	- 65%	Ab= n°	81	81	151	- 65%
8.1 - CASTELMENARDO	St= mq	60.250	20.323	80.573	- 28.577		3.674	-	31.674	- 48.900	- 61%	St= mq	31.674	31.674	48.900	- 61%
	V.res=mc	17.524	4.160	21.684			9.404	-	9.404	- 12.280	- 57%	V.res=mc	9.404	9.404	12.280	- 57%
	Ab= n°	189	52	241			102	-	102	- 139	- 58%	Ab= n°	102	102	139	- 58%
9.1 - POGGIOVALLE	St= mq	19.658	-	19.658	- 19.658		-	-	-	- 19.658	- 100%	St= mq	-	-	19.658	- 100%
	V.res=mc	9.077	-	9.077			-	-	-	- 9.077	- 100%	V.res=mc	-	-	9.077	- 100%
	Ab= n°	36	-	36			-	-	-	- 36	- 100%	Ab= n°	-	-	36	- 100%
10.1 - GROTTI	St= mq	21.364	-	21.364	- 21.364		-	-	-	- 21.364	- 100%	St= mq	-	-	21.364	- 100%
	V.res=mc	16.005	-	16.005			-	-	-	- 16.005	- 100%	V.res=mc	-	-	16.005	- 100%
	Ab= n°	45	-	45			-	-	-	- 45	- 100%	Ab= n°	-	-	45	- 100%
11.1 - COLLORSO	St= mq	9.507	-	9.507	- 5.250		4.257	-	4.257	- 5.250	- 55%	St= mq	4.257	4.257	5.250	- 55%
	V.res=mc	6.753	-	6.753			2.776	-	2.776	- 3.977	- 59%	V.res=mc	2.776	2.776	3.977	- 59%
	Ab= n°	76	-	76			39	-	39	- 37	- 49%	Ab= n°	39	39	37	- 49%
TOTALI	St= mq	2.180.345	715.876	2.896.221	- 721.284	- 217.986	1.241.076	497.596	1.738.672	- 1.157.550	- 40%	St= mq	1.738.672	1.738.672	1.157.550	- 40%
	V.res=mc	1.369.934	130.080	1.500.014			920.007	92.790	1.012.797	- 487.217	- 32%	V.res=mc	1.012.797	1.012.797	487.217	- 32%
	Ab= n°	7.966	1.626	9.592			5.223	1.160	6.383	- 3.209	- 33%	Ab= n°	6.383	6.383	3.209	- 33%

ATA  
11/5  
DI MARCO



# REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

CON MODIFICHE D'UFFICIO	Nuovi abitanti previsti		Previsione generale abitanti		Incremento %
	numero	%	numero	%	
Abitanti esistenti			4.853	59,04	
Zone "A"	84	2,59	84	1,02	
Zone "B"	1.894	58,32	1.894	23,04	
Zone "C"	1.160	36,71	1.160	14,11	
Zone "E"	110	3,39	110	1,34	
Zone "F"			120	1,46	
TOTALE	3.248	100,00	8.221	100,00	69,39
<b>40,38</b>					
DI PROGETTO	Nuovi abitanti previsti		Previsione generale abitanti		Incremento %
	numero	%	numero	%	
Abitanti esistenti			4.853	47,67	
Zone "A"	84	2,59	84	0,83	
Zone "B"	3.387	104,28	3.387	33,27	
Zone "C"	1.626	50,06	1.626	15,97	
Zone "E"	110	3,39	110	1,08	
Zone "F"			120	1,18	
TOTALE	5.207	160,32	10.180	100,00	109,8

Arch. G. DE MARCO



# REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

## 3.2) PROPOSTE DI MODIFICA ED INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DI AGGIORNAMENTO AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO (TAV.10 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)

Sia la Variante di Aggiornamento al PRG (N.T.A. – Tav. n° 10), sia la Variante Speciale (N.T.A. – Tav. 16) hanno un separato articolato di norme.

Dall'esame della sopraindicata normativa, si osserva la corrispondenza fra alcuni articoli, in particolare:

N.T.A. Variante di aggiornamento al P.R.G Tav. 10	N.T.A. Variante Speciale Tav. 16
Art. 1 – Il quadro giuridico	Art. 1 – Il quadro giuridico
Art. 4 – Validità delle norme	Art. 4 – Validità delle norme
Art. 38 – Parcheggi privati per visitatori temporanei	Art. 11 – Parcheggi privati aggiuntivi
Art. 39 – Convenzioni e Concessioni	Art. 14 – Convenzioni e Concessioni
Art. 41 – Accorpamento dei lotti	Art. 15 – Accorpamento dei lotti (ricomposizione catastale)
Art. 42 – Trasferimento delle cubature	Art. 17 – Trasferimenti delle cubature (ricomposizione catastale)
Art.43 – Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici.	Art.21 – Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici
Art. 50 – Poteri di deroga verificare 1/3 volume	Art. 23 – Poteri di deroga
Art. 54 – Locali interrati	Art. 26 – Locali interrati
Art. 55 – Locali seminterrati	Art. 55 – Locali seminterrati

Riguardo alle Norme Tecniche di attuazione ,al fine di una più adeguata e organica disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nell'ambito del territorio comunale, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche.

### Per la validità delle norme (art.4)

A pagina 4 stralciare per intero l'ultimo comma che inizia dalla parola "Le presenti "fino alla parola "variante " e sostituirlo con il seguente periodo:" *Le presenti norme costituiscono parte integrante del piano regolatore generale idonee a dettare le prescrizioni sia di carattere programmatico sia immediatamente operative al fine dell'attuazione dello stesso.*"

### Per modalità di attuazione della "Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio comunale (art. 5)

Arch. G. DE MARCO

33



## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

Al rigo 4 aggiungere dopo "D1" il testo "D1-A, D2";

#### **Per le Azioni di tutela proposte dal piano ( art.6 )**

Al 3° rigo dell'articolo, dopo la parola Paesistico, aggiungere la seguente frase "ambito territoriale n.6 -Bassa Sabina, approvato dalla Regione Lazio con legge regionale 6.luglio1998 n.24 indica i seguenti tipi di tutela:" e stralciare il testo "adottato dalla Regione Lazio, indica i seguenti tipi di tutela";

A pagina 6 dal rigo 4° al rigo 11° stralciare tutto il periodo che va dalla parola "Sulle" fino alla parola "Comunale."

#### **Per gli Usi Civici ( art.7)**

Al 10° rigo dopo la parola "Zone" stralciare il rimanente periodo e sostituirlo con la seguente frase "vale la disciplina per le aree assegnate alle Università Agrarie e per le aree gravate da uso civico art.10 del Testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P ambito territoriale n.6 Bassa Sabina approvato con D.G.R.30 luglio 1999 n.4476".

#### **Per la protezione dei Corsi delle Acque Pubbliche( art.10).**

Dopo il primo comma stralciare l'intero articolo e sostituirlo con il seguente testo: "Per i corsi delle acque pubbliche si applica la normativa prevista dall'articolo 6 del Testo Coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P ambito territoriale n.6-Bassa Sabina,(art.20, comma 2, legge regionale 6 luglio 1998,n.24 e successive modifiche)".

#### **Per gli Interventi da sottoporre a valutazione dell'inserimento nell'ambiente (art.11)**

A pagina 10 dopo: "apertura di nuove cave ancorchè previste dal relativo Piano Regionale" aggiungere la frase: " secondo le modalità previste dall'art. 17 della L.R.6.7.98.n.n.24 e 25.

#### **Per l'Area di rispetto Archeologico (Art.22)**

A pag. 15, al rigo 9° dell'articolo abitare la parola "allevamento"

Il terzo comma dell'articolo "In assenza di Decreto di vincolo" deve essere sostituito nella sua interezza dal testo dell'"Art.12 Protezione delle aree di interesse archeologico di cui al testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P.n.6 Bassa Sabina approvato con D.G.R.30 luglio 1999."

#### **Per l'Area di rispetto stradale (art.25)**

Il secondo comma del presente articolo deve essere sostituito nella sua interezza dal seguente periodo "Le distanze minime delle aree di rispetto della strada sono espresse da quanto prescritto dal Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo codice della strada" e dal successivo D.P.R.16 dicembre 1992 n.495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada."

Arch. G. DE MARCO

34



## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

#### Per norme di misurazione (art 27)

Ablare l'intero 2° comma dalla parola "Le altezze" fino a "adottato".

Aggiungere alla fine del 3° comma, dopo la parola "sessanta centimetri" la seguente frase "comunque non in contrasto con quanto prescritto dalla Circolare regionale 8/3/1993 prot. 148 S/P.

#### Per le zone B – Completamento residenziale e non residenziale (art.30)

Al 13° rigo della pagina 22, sostituire la parola "sgravati" con la parola "gravati" al 4° comma della stessa pagina si propone la sostituzione dei punti dal punto la 1) al punto 11) con il seguente testo:

- 1) Frazione di Borgorose, Collefecato sono presenti i Piani Attuativi VS5, VS6, VS7, VS12, VS13, VS14, (PEEP)
- 2) Frazione di Corvaro, S. Stefano, San Francesco vecchio sono presenti i Piani attuativi VS16, VS17, VS20, VS23, VS24, VS27;
- 3) Frazione di S. Anatolia sono presenti i Piani Attuativi VS29, VS30, VS31A, (PEEP);
- 4) Frazione di Torano sono presenti i Piani Attuativi VS34, VS35, VS36, VS37, VS46, VS47;
- 5) Frazione di Pagliara, Collemaggiore, Colleviati, Villette non sono presenti Piani Attuativi
- 6) Frazione di Spedino è presente il Piano Attuativo VS56;
- 7) Frazione di Villerose non sono presenti Piani Attuativi;
- 8) Frazione di Castelmenardo non sono presenti Piani Attuativi;
- 9) Frazione di Poggiovalle non sono presenti Piani Attuativi;
- 10) Frazione di Grotti non sono presenti Piani attuativi;
- 11) Frazione di Collorso non sono presenti Piani Attuativi;

Al presente articolo si deve aggiungere il seguente comma: "Per tutte le zone di completamento di cui alle TAVV 8.1- 8.2- 8.3 - 8.4 - 8.5 - 8.6 - 8.7- 8.8 - 8.9 - 8.10 - 8.11- 8.12, esterne ai Piani Attuativi sopraelencati dovranno essere oggetto di nuovi Piani Particolareggiati.

#### Per le Case Sparse (art.31)

Al presente articolo si propone di aggiungere il seguente comma: *E' sottoposta alla normativa del presente articolo quella edificazione esclusa dalle perimetrazioni dei Piani Attuativi relativa sia alle zone di completamento "B", (parzialmente o del tutto escluse) sia quelle di espansione "C" (parzialmente o del tutto escluse) così come riportate nelle Tavv. 8.1- 8.2- 8.3 - 8.4 - 8.5 - 8.6 - 8.7- 8.8 - 8.9 - 8.10 - 8.11- 8.12; riconosciute con il seguente riferimento letterale:*

- lettera maiuscola fra parentesi es. (A) per le zone di espansione "C" declassificate;
- lettera minuscola fra parentesi es. (a) per le zone di completamento "B" declassificate.

#### Per le zone C Espansione (art.32)

Nel presente articolo dovrà essere corretta la superficie territoriale di ogni singola sottozona presente nelle Frazioni comunali, aggiornando i conseguenti indici e parametri ad essa correlati.

Arch. G. DE MARCO

35



## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

Tali estensioni superficiali sono individuate nella serie delle Tavv. 8.1- 8.2- 8.3 - 8.4 - 8.5 - 8.6 - 8.7- 8.8 - 8.9 - 8.10 - 8.11- 8.12 sia con la campitura già a suo tempo assegnata nella legenda per le aree confermate zone d'espansione "C", sia con il perimetro puntinato per le aree in cui si prevede la redazione di un Piano Particolareggiato.

#### **Per le zone D – Produttiva (art. 33)**

A pag. 38, ablatore dal sottotitolo "Sottozona D1 – Industriale" fino a "materia di servizi pubblici" al 6° rigo di pag. 39 " e sostituirlo con "Comprende le aree da destinare o già sede di complessi produttivi ed è suddivisa nelle seguenti sottozone:

##### **Sottozona D1 – Industriale**

Il P.R.G. si attua per intervento indiretto con Piano Attuativo o lottizzazione Convenzionata e prevedere al loro interno gli standards di cui al D.M. 1444/68 art. 5, e L.R. n° 33/99. In questa sottozona sono ammesse attività produttive con la possibilità di esposizione e commercializzazione del proprio prodotto. La superficie da destinare a tale utilizzazione non dovrà essere superiore al 15 % della totale superficie coperta.

##### **Sottozona D1-A – Commerciale**

Il P.R.G. si attua per intervento indiretto con Piano Attuativo o lottizzazione Convenzionata e prevedere al loro interno gli standards di cui al D.M. 1444/68 art. 5, e L.R. n° 33/99.

In questa sottozona sono ammesse attività commerciali."

Al rigo 7° di pag. 39 sostituire la parola "zona" con "zone"

#### **Per le zone agricole "E" (art.34)**

La normativa proposta prevede la suddivisione delle aree agricole nelle seguenti 5 sottozone:

##### **E1 –zona ricoperta da boschi**

In questa zona si fa riferimento alla normativa del Piano Territoriale Paesistico n°6 "Bassa Sabina". La norma prevista risulta compatibile in termini di parametri e di utilizzazione del territorio con quanto indicato dallo strumento di pianificazione paesistica, occorre però integrare l'articolo in esame con le recenti prescrizioni contenute nell'articolo 10 della L.R. 6.7.98 n. n.° 24 e 25.

##### **E2-zona soggetta a rimboschimento**

In questa zona la norma introdotta prevede la possibilità, previa convenzione con il Comune, di trasferire la cubatura teorica calcolata sul lotto ricadente in "E2", su altro lotto dello stesso proprietario, ricadente in zona "E3", a fronte dell'inedificabilità del lotto trasferito e del suo rimboschimento.

Tale articolato non appare ammissibile in quanto di fatto verrebbe a determinarsi una forma di "coacervo" delle aree interessate e pertanto lo stesso, deve essere stralciato e sostituito con quanto prescritto dall'art.10 delle L.R.24 e 25.

##### **E3- zona ad utilizzazione agricola**

A pag.43 nel primo comma dopo la parola "dell'agricoltura" aggiungere l'ulteriore seguente frase "Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con le disposizioni dettate dalla

Arch. G. DE MARCO

36



## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

L.R.22 dicembre 1999 - Norme sul governo del territorio - e nello specifico a quanto disposto nel Titolo IV Capo II Edificazione in zona agricola"

A pag.43 rigo 5° sostituire l'indice "0,03 mc/mq" con "0,025mc/mq" al rigo 26° della stessa pagina sostituire l'indice "3.000 mt." con "3.000 mq."

A pagg.44 e 45 abitare per intero i commi aventi per tema il "borgo agricolo" a partire dal 4°rigo "Nell'intento" fino a pagina 45 rigo 19° alla parola "restauro ambientale."

#### **E4-zona con vegetazione ripariale ( Art.34)**

Stralciare l'intero articolo e sostituirlo con la specifica normativa afferente ai corsi d'acqua e alle relative fasce di rispetto normati dall'articolo 6 (protezione dei corsi delle acque pubbliche) del testo coordinato delle Norme Tecniche di attuazione del P.T.P n.6 Bassa Sabina D.G.R.30 luglio 1999 n.4476, in particolare riferimento a quanto indicato dal comma 9 al comma 15 del articolo a cui si riferisce.

Si integra il presente articolo della seguente normativa da assegnare alla sottozona "Zone per allevamenti zootecnici":

#### **"E5-Zona per allevamenti zootecnici.**

Comprende le aree individuate nella zonizzazione di piano (Tav. 8.2) destinate ad allevamenti zootecnici.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto.

In tale area è ammessa la costruzione di stalle con le seguenti condizioni:

- esclusione di insediamento residenziale;
- I.F.F. mc/mq 0,10;
- Altezza massima m 4,50;
- Copertura a tegole e schermatura con essenze vegetali;
- Lotto minimo 3.000 mq;
- Distacchi dai confini 10 m;"

#### **Per le zone F- Servizi pubblici e privati (art.35)**

##### **Per la sottozona F6 -Aree cimiteriali**

A pagina 49 al rigo 12° dopo la data "4/12/1956 " aggiungere "la fascia di rispetto non dovrà essere inferiore a m.50."

Sostituire al rigo 12° il numero "998" con il numero "983".

##### **Per la sottozona F7- Depuratori**

A pagina 49 al rigo 19°dopo la parola "inedificabile" aggiungere la seguente frase" La fascia di rispetto dovrà avere un raggio di m.100."

##### **Per la sottozona F9 - Servizi privati**

Arch. G. DE MARCO

37





## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

A pag. 50 al termine dell'articolo, dopo la parola "diretto" aggiungere il seguente comma "Le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle legate alle attività di iniziativa privata (uffici, sede di banca, attività commerciali, cinema, negozi, alberghi, ristoranti, sedi per comunità, attività sportive al chiuso (quali palestre ecc.))"

#### **Per nuove sedi o allargamenti di sedi stradali e piazze (art.36)**

A pag. 51 dal primo comma sostituire la classificazione di cui ai punti "A", "B", "C", "D", con la classificazione così come indicata agli articoli 26 e 28 del D.P.R. 495/1992.

#### **Per convenzioni e concessioni (art. 39)**

A pag. 54, al primo comma sostituire la frase "All'interno dei perimetri indicati nei grafici" con la seguente "All'interno del perimetro di uno stesso Piano Attuativo"

#### **Per accorpamento dei lotti (art. 41)**

A pag. 55 al rigo 25° sostituire alla parola "più alta concessa" il testo "risultante dalla media delle altezze concesse"

Ablare l'ultimo comma dalla parola "Nel caso" fino alla fine.

#### **Per i trasferimenti delle cubature (art.42)**

A pagina 56 al rigo 4° dopo la parola "limitazioni" aggiungere la seguente frase "purchè ricadente nel perimetro dello stesso Piano Attuativo."

#### **Per interventi straordinari per cause naturali (art. 45)**

Ablare l'intero articolo e sostituirlo con il seguente comma "Il Comune di Borgorose ricade in zona sismica di 1ª categoria. Pertanto ogni costruzione è soggetta a leggi, norme e procedure di prevenzione antisismica vigente (L. 2/2/1974 n° 64 – Titolo I e Titolo II).

#### **Per il Superamento delle Barriere Architettoniche (art.46)**

Stralciare l'intero articolo e sostituirlo con il seguente testo "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 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 D.P.R. 503/96.

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e le normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

Resta inteso che le sopraindicate proposte di modifica alle NTA della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale si intendono introdotte anche nelle norme dei singoli Piani Attuativi previsti nella Variante speciale (Tav.16 Norme Tecniche di Attuazione) aventi per oggetto il medesimo argomento anche se individuato con articoli diversi.

38

Arch. G. DE MARCO



## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

### **3.3) PROPOSTA DI MODIFICA E INTEGRAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE SPECIALE DI PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E DELLE LEGGI REGIONALI 28/80 - 76/85 (TAV.16 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE).**

#### **Nota di carattere generale.**

La numerazione delle pagine delle presenti Norme Tecniche di Attuazione non risulta coprente l'intero volume escludendo dalla numerazione le schede dei singoli piani attuativi riferiti sia alle zone "A" sia alle zone "B". Pertanto si dovrà provvedere alla rinumerazione progressiva dell'intero volume.

#### **Per la vigenza delle norme tecniche di attuazione (art. 2)**

Al rigo 20 sostituire il periodo "nel Piano Regolatore Generale adottato" con "*nella variante di salvaguardia al PRG di Borgorose, adottata con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n° 1 del 21.01.98*"

#### **Per la validità delle norme (art.4)**

A pagina 6 stralciare per intero l'ultimo comma che inizia dalla parola "*Le presenti*" fino alla parola "*variante*" e sostituirlo con il seguente periodo: "*Le presenti norme costituiscono parte integrante del piano regolatore generale idonee a dettare le prescrizioni sia di carattere programmatico sia immediatamente operative al fine dell'attuazione dello stesso.*"

#### **Per destinazioni d'uso dei suoli (art. 6)**

Ablare a pag. 8 dall'inizio dell'ultimo capoverso "*La Variante Speciale*" a tutta pag. 11 fino alla parola "*destinazioni d'uso.*"

#### **Per zona edificata satura o saturabile residenziale e non residenziale (art. 7)**

Il presente articolo sostituisce integralmente quanto indicato dagli articoli 7, 7a e 7b, ablati d'ufficio.

"La determinazione di lotto saturo o saturabile verrà effettuata in base alle risultanze della sanatoria amministrativa per le costruzioni sottoposte a Legge n° 47/85 e per la presentazione di richiesta per interventi di carattere edilizio su edifici legittimamente autorizzati in precedenza, mediante l'applicazione di quanto segue:

#### **7.1) Nelle zone che risulteranno sature sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione.**

Per il progressivo riassorbimento delle carenze riscontrabili nelle pratiche ex lege 47/85 giacenti al Comune e delle quali non è stata completata la sanatoria amministrativa, con particolare riguardo della "corte di pertinenza", in occasione della richiesta di concessione edificatoria, dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale un rilievo accurato dell'edificio esistente, con adeguata documentazione fotografica, firmato da professionista abilitato che attesti:

- le dimensioni del fabbricato esistente;
- la cubatura fuori ed entro terra;

Arch. G. DE MARCO

39



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

- le altezze e i distacchi esistenti;
- le destinazioni d'uso esistenti;
- che sia evidenziato per mezzo di un planivolumetrico quotato l'inserimento dell'edificio esistente ed il suo ampliamento, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.

In tali zone non è consentita la trasformazione delle destinazione d'uso al 31/12/1993, salvo che in una stessa categoria.

Per gli edifici esistenti in questa zona è consentita la demolizione e ricostruzione con l'indice di Fabbricabilità Fondiario caratteristico di ogni Piano Attuativo specifico.

L'altezza dell'edificio è pari a quella risultante dalla media delle altezze degli edifici esistenti posti nelle particelle contigue. Nel caso in cui nessuna delle particelle sopradeterminate risulti edificata l'altezza di riferimento sarà quella risultante dalla media delle altezze dei due edifici più vicini.

Il distacco dai confini sarà di m 5.

In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata ove non sia diversamente disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione di ogni singolo Piano Attuativo.

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a m 5,00, per le strade di larghezza inferiore a m 7,00 a m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00, a m 10,00, per le strade di larghezza superiore a m 15,00 ove non sia diversamente disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione di ogni singolo Piano Attuativo.

**7.2) Nelle zone che risulteranno saturabili** sono ammesse demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti dell'esistente, nuove edificazioni.

Per il progressivo riassorbimento delle carenze riscontrabili nei documenti ufficiali (catastali) in occasione della richiesta di Concessione edificatoria per ampliamento dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale un rilievo accurato dell'edificio esistente, con adeguata documentazione fotografica, firmato da professionista abilitato che attesti:

- le dimensioni del fabbricato esistente;
- la cubatura fuori ed entro terra;
- le altezze e i distacchi esistenti;
- le destinazioni d'uso esistenti;
- che sia evidenziato per mezzo di un planivolumetrico quotato l'inserimento dell'edificio esistente ed il suo ampliamento, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.

Gli indici di Fabbricabilità Fondiaria ammessi, caratteristici dei singoli Piani Attuativi, sono quelli riportati nella "Tabella 1", con i limiti e le condizioni espresse negli articoli delle presenti N.T.A.

L'altezza dell'edificio è pari a quella risultante dalla media delle altezze degli edifici esistenti posti nelle particelle contigue. Nel caso in cui nessuna delle particelle sopradeterminate risulti edificata l'altezza di riferimento sarà quella risultante dalla media delle altezze dei due edifici più vicini.

Arch. G. DE MARCO

40



## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

Il distacco dai confini sarà di m 5.

In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata ove non sia diversamente disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione di ogni singolo Piano Attuativo.

E' ammessa l'edificazione parzialmente o totalmente fuori dell'area di sedime prevista quando esista sul lotto contiguo un edificio finestrato, legittimo o condonato, che impedisca il rispetto del dettato del D.M. 1444/68 (10 m da pareti finestrate).

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a m 5,00, per le strade di larghezza inferiore a m 7,00 a m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00, a m 10,00, per le strade di larghezza superiore a m 15,00 ove non sia diversamente disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione di ogni singolo Piano Attuativo."

#### **Per le zone di completamento residenziali e non residenziali (art. 8)**

Al rigo 9 (4 comma) sostituire il periodo dalla parola "Altezza" alla parola "richiedente" con la seguente frase "L'altezza dell'edificio è pari a quella risultante dalla media delle altezze degli edifici esistenti posti nelle particelle contigue. Nel caso in cui nessuna delle particelle sopradeterminate risulti edificata l'altezza di riferimento sarà quella risultante dalla media delle altezze dei due edifici più vicini"

Al 6° comma ablatore il periodo dalla parola "ad eccezione" alla parola "18 mt)".

Ablare a pag. 14bis dall'ultimo capoverso dalla parola "Vengono di seguito" sino a pag. 25 ed alla tabella successiva "Collorso", in quanto gli indici e parametri urbanistici dovranno essere riconsiderati e quindi aggiornati secondo le argomentazioni addotte nelle modifiche d'ufficio (Allegato "A" e Tavv. 8.1- 8.2- 8.3 - 8.4 - 8.5 - 8.6 - 8.7- 8.8 - 8.9 - 8.10 - 8.11- 8.12).

#### **Per servizi pubblici (art.9)**

A pag. 27 al rigo 4° sostituire il fattore "1,5" con "1,2".

A pag. 28 al rigo 24° sostituire "0,10 mc/mq" con "0,05 mc/mq".

#### **Per le aree cimiteriali**

A pagina 29 al rigo 9° dopo la data "4/12/1956 " aggiungere "La fascia di rispetto non dovrà essere inferiore a m.50."

Sostituire al rigo 9° il numero "998" con il numero "983".

#### **Per i Depuratori**

A pagina 29 al rigo 18° dopo la parola "inedificabile" aggiungere la seguente frase "La fascia di rispetto dovrà avere un raggio di m.100."

#### **Per nuove sedi o allargamenti di sedi stradali e piazze (art.10)**

A pag. 29 dal primo comma sostituire la classificazione di cui ai punti "A", "B", "C", "D", con la classificazione così come indicata agli articoli 26 e 28 del D.P.R. 495/1992.

Arch. G. DE MARCO

41



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

#### **Per servizi privati (art. 12)**

Ablare completamente l'articolo sostituendolo con l'omologo l'articolo 35 – (Sottozona F9 Servizi Privati) delle N.T.A. (Tav.10).

#### **Per convenzioni e concessioni (art. 14)**

A pag. 32, al primo comma sostituire la frase "All'interno dei perimetri indicati nei grafici" con la seguente "All'interno del perimetro di uno stesso Piano Attuativo"

#### **Per accorpamento dei lotti (ricomposizione catastale) (art. 15)**

A pag. 33 al 6° rigo dell'articolo sostituire alla parola "più alta concessa" il testo "risultante dalla media delle altezze concesse"

Ablare l'ultimo comma dalla parola "Nel caso" fino alla fine.

#### **Per l'edificazione in aderenza (art. 16)**

Ablare l'intero articolo

#### **Per i trasferimenti delle cubature (ricomposizione catastale) (art.17)**

Aggiungere alla fine del 1° comma, dopo la parola "limitazioni" la seguente frase "purchè ricadente nel perimetro dello stesso Piano Attuativo."

#### **Per i manufatti abusivi sparsi (puntiformi) (art. 18)**

Ablare dal 2° comma, il periodo "- per operazioni" fino a "se superiori a 400 mc" sostituendolo con il periodo "Per tale edificazione è concessa la possibilità di ampliamenti di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15 % della cubatura attuale"

#### **Per prevenzione antisismica e interventi straordinari per cause naturali (art. 19)**

Ablare dal 2° comma, dalla parola "Per gli edifici" fino alla fine ed aggiungere dopo la parola "vigenti" il riferimento di legge "L. 2/2/74 N° 64 – Titolo I e Titolo II. "

#### **Per variazione di destinazione d'uso degli edifici (art. 22)**

Al primo comma sostituire dalla parola "I Piani Attuativi" alla parola "non residenziale" con la seguente frase "Nei Piani Attuativi in cui è ammessa la variazione di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, si prescrivono i seguenti vincoli e limitazioni:"

Al 4° rigo, dopo la parola "Urbanistico;" aggiungere "ed in ogni caso nel rispetto della L.R. n° 33/99 con particolare riferimento agli indici e parametri da rispettare per gli spazi destinati a parcheggi."

Arch. G. DE MARCO

42



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

Al rigo 11°, sostituire a "200 mq" il valore di "150 mq".

Ablare l'ultimo comma, dalla parola "Tale norma" fino al termine del presente articolo.

#### **Per norme di misurazione (art. 24)**

Ablare l'intero 2° comma dalla parola "Le altezze" fino a "adottato".

Aggiungere alla fine del 3° comma, dopo la parola "sessanta centimetri" la seguente frase  
*"comunque non in contrasto con quanto prescritto dalla Circolare regionale 8/3/1993 prot. 148 S/P."*

Ablare il 4° comma dalla parola "Qualora" alla parola "Attuazione"

#### **Per coperture (art. 28)**

Sostituire a pag. 38, 9° rigo dell'articolo la parola "7a" con "7".

#### **Per tipologie (art. 34)**

Ablare a pag. 40, il 3° e 4° rigo dell'articolo dalla parola "Per i lotti di larghezza" a "convenzione con i vicini".

#### **Per centri storici (zona a ex D.M. 1444/68) (art. 37)**

Aggiungere a pag. 41, rigo 27° dopo "titolo IV°" il testo *"eventuali successive modifiche ed integrazioni"*

Arch. G. DE MARCO



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

#### **4) Osservazioni inoltrate all'Assessorato Urbanistica e Casa della Regione Lazio:**

Con le Deliberazioni n° 3 e n° 4 del 12.10.98 l'Amministrazione Comunale ha provveduto a controdedurre le osservazioni pervenute, graficizzando le osservazioni accolte nelle nuove tavole di P.R.G.

Da tale data alla data del 22.11.99 sono state inoltrate all'Assessorato Urbanistica e Casa della Regione Lazio le seguenti osservazioni:

Osservazione	Pervenuta	Protocollo
1) Mattei Maria	09.11.98	2752
2) Lisci Marina	20.11.98	2858
3) Ponziani Giovanni	04.12.98	11686
4) F.lli Fracassi	05.12.98	11951
5) Desideri Maria	15.12.98	11952
6) F.lli Cemini	15.12.98	11953
7) Gennari Maurizio e Roberto	15.12.98	11954
8) De Sanctis Nicola	15.12.98	11955
9) Iacovella Ermenegildo	15.12.99	11956
10) F.lli Desideri	15.12.98	11957
11) F.lli Barbonetti	15.12.98	11958
12) Perondi Alessandro	15.12.98	11959
13) Antonini Franco	15.12.98	11960
14) Sgrilletti Maria Elide	17.12.98	12063
15) S.lle Antonini	17.12.98	12064
16) Di Giovanni Alessio	17.12.98	12065
17) Anselmi Concetta	17.12.98	12066
18) Padovani Mario	17.12.98	12067
19) Rosati Cristina	17.12.98	12068
20) Coletti Berardino	17.12.98	12069
21) Pozzi Rosina	17.12.98	12070
22) Pozzi Aldo	17.12.98	12071
23) Scafati Berardino	17.12.98	12072
24) Amanzi Remo	26.01.99	00825
25) Arnesano Maurizio	15.04.99	3772
26) Amicuzi Carlo	15.04.99	3773
27) Bartolomei Mario, Maccheroni Massimo, Viola Raffaele	15.04.99	3774
28) Servizio Segnalazioni Stradali S.p.A	22.11.99	3390

Arch. G. DE MARCO

44



## REGIONE LAZIO

### *Dipartimento Urbanistica e Casa*

Da un attento esame si rileva che le sopra elencate osservazioni hanno per tema le seguenti argomentazioni:

- la richiesta d'inserimento in zonizzazioni che come descritto nel considerato sono state oggetto di modifica d'ufficio.
- altre già controdedotte con esito negativo dall'Amministrazione con decisione assunta in merito con deliberazione del Commissario ad acta n°3 del 12.10.1998 e riproposte
- altre non si da luogo a provvedere in quanto essendo pervenute fuori termine.

Considerato che le stesse non sono state formalmente controdedotte dal Comune e sono finalizzate ad esclusivi interessi privati che non apportano miglioramenti al piano, né risultano compatibili con gli indirizzi ed i criteri informativi del piano, non si ritiene di procedere all'esame delle suddette.

Arch. G. DE MARCO







## REGIONE LAZIO

*Dipartimento Urbanistica e Casa*

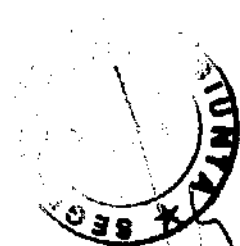
### 5) PROPOSTA DI PARERE

In ragione di quanto sopra riportato, dai pareri dei vari Enti nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, la Sezione esprime il seguente parere:

- che la **"Variante di aggiornamento al PRG per la salvaguardia del territorio"** adottata con deliberazione del Commissario Regionale ad acta n°3 del 12.10.1998, e la **"Perimetrazione dei nuclei abusivi, Variante speciale di PRG e Piani Particolareggiati di esecuzione dei nuclei di perimetrazione ai sensi della Legge Regionale 28/80 e 76/85 nonché ai sensi della Legge 47/85"** adottata con deliberazione del Commissario Regionale ad acta n°4 del 12.10.1998, siano meritevoli di approvazione con le modifiche sopra riportate (paragrafo 3°) sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'articolo 3 della Legge 6.8.1967 n°765;
- che per le osservazioni presentate si possa procedere come sopra riportato ;
- che debba intendersi comunque fatto salvo tutto quanto stabilito da strumenti urbanistici e paesistici sovraordinati;
- che debbano intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R.1/86 per le aree interessate ancorchè non riportate nella presente istruttoria ;
- che gli edifici riportati nelle tavole di PRG , ancorchè inclusi nella zonizzazione, non possano essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della L.47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, pena l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo I° della citata legge.

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

Il Presidente del C.T.C.R.  
(L'Assessore Salvatore Bonadonna)



46

Arch. G. DE MARCO