



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24/01/2006

=====

ADDI' 24/01/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
CAISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE
COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANCELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPETI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELO	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RAUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISSE IL VICE SEGRETARIO: Laura FANASCA

***** OMISSIS

ASSENTI: Costa - Mandarelli - Michelangeli - Tibaldi - Valentini

DELIBERAZIONE N. 56

Oggetto:

Comune di Formello (Rm) - Variante Generale al P.R.G. adottata
con D.C.C. n. 58 del 20.12.2000 - Approvazione.



56 24 GEN. 2006 R

Oggetto: Comune di Formello (Rm)

Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 58 del-20.12.2000
Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;
Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;
Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;
Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;
Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e s.m.i.;

PREMESSO:

CHE il Comune di Formello (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 6058 del 22.12.1976;

VISTA la deliberazione consiliare n. 58 del 20.12.2000 con la quale il Comune di Formello (Rm) ha adottato la Variante Generale al vigente P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 193 osservazioni nei termini e n. 4 fuori termine in ordine alle quali il Comune di Formello (Rm) ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 22.10.2001, n. 39 del 26.10.2001, n. 44 del 21.11.2001, n. 47 del 17.12.2001, n. 50 del 18.12.2001 e n. 55 del 19.12.2001;

CHE l'osservazione n. 101 a firma del Sig. Bordini Sandro, erroneamente registrata tra le osservazioni della Variante generale, non è stata presa in esame in quanto la stessa fa riferimento ad un Piano di Recupero in Via Roma;

CHE direttamente a questa Regione sono pervenute n. 31 osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante Generale in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22/12/1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 86/2 reso nella seduta del 25.02.2005 allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la lettera 41122 del 17.03.2005 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Dipartimento Territorio ha comunicato al Comune di Formello (Rm) le modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 25 del 15.06.2005, con la quale il Comune di Formello (Rm) ha approvato le integrazioni e le prescrizioni contenute nel parere di cui al citato voto del Comitato Regionale per il Territorio, esprimendosi, peraltro, anche sulle 31 osservazioni presentate direttamente alla Regione, la quale ha provveduto ad inviarle allo stesso Comune unitamente al citato voto;



56 24 GEN. 2006 R

VISTO il voto n. 96/3 del 28.07.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato B**, con il quale il citato Consesso ha esaminato le controdeduzioni comunali, in ordine alle 31 osservazioni sopra richiamate, esprimendo al riguardo il proprio parere;

VISTA la nota n. 11111/D3/06 del 6.02.2003 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura Area F Servizio 1 ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, in quanto le zonizzazioni interessano marginalmente terreni appartenenti al demanio civico di Formello a condizione che:

1. Il Comune di Formello ottenga l'autorizzazione alla alienazione dei terreni, integralmente riportati nell'allegato A del presente provvedimento;
2. venga sostituito l'articolo 30 delle N.T.A con l'articolo integralmente riportato nell'allegato A del presente provvedimento;

RITENUTO che il Comune può procedere autonomamente alla alienazione dei citati terreni, secondo le modalità ed i termini fissati dalla L.R. n. 6 del 27.01.2005;

VISTA la determinazione n. 70 del 20.01.2003 con la quale il Dipartimento Territorio ha espresso parere favorevole alla Variante generale al P.R.G. del Comune di Formello (Rm) a condizione che vengano rispettate le prescrizioni da inserirsi nella relativa delibera di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche attuative così come integralmente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

Vista la nota n. 005628/25/05 del 12.01.2006 con la quale la sopra richiamata Direzione Regionale ha ribadito la validità del parere espresso con la citata determina n. 70 del 20.01.2003, trasmessa con nota n. 46730 del 26.03.2003, anche alla luce della nuova normativa di riclassificazione sismica del territorio regionale;

VISTA la nota n. 1105 del 18.04.2003 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale RM F – Dipartimento di Prevenzione – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica – Unità Operativa Territoriale F4 ha espresso parere di competenza favorevole alla Variante Generale di che trattasi con la prescrizione riportata nell'Allegato A del presente provvedimento;

RITENUTO di condividere e fare propri i predetti voti del C.R.p.T. che si allegano alla presente delibera (Allegato A e Allegato B) di cui costituiscono parte integrante;

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

1. Di approvare la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Formello (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 20.12.2000, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con i voti n. 86/2 del 25.02.2005 e 96/3 del 28.07.2005 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** e **Allegato B** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Il progetto è vistato dal Direttore Regionale Territorio ed Urbanistica negli Allegati **A, B**, nei seguenti elaborati tecnici:

Relazione Tecnica;

- 1.1 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5.000;
- 1.2 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5.000;
- 1.3 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5.000;

56 24 GEN. 2006 

- 
- 1.4 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5.000;
 - 1.5 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5.000;
 - 1.6 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5.000;
 - 2.4- Verifica dei vincoli esistenti in scala 1:5.000;
 - 2.5- Verifica dei vincoli esistenti in scala 1:5.000;
 - 2.6- Verifica dei vincoli esistenti in scala 1:5.000;
 - 3.1 - Inquadramento territoriale;
 - 4.1 - Planimetria generale - Stato attuale del territorio in scala 1:10.000;
 - 4.1 - Verifica dei vincoli esistenti in scala 1:5.000;
 - 4.2 - Verifica dei vincoli esistenti in scala 1:5.000;
 - 4.3 - Verifica dei vincoli esistenti in scala 1:5.000;
 - 5.1 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:10.000;
 - 5.1 - Analisi dell'uso del suolo in scala 1:5.000;
 - 5.2 - Analisi dell'uso del suolo in scala 1:5.000;
 - 5.3 - Analisi dell'uso del suolo in scala 1:5.000;
 - 5.4 - Analisi dell'uso del suolo in scala 1:5.000;
 - 5.5 - Analisi dell'uso del suolo in scala 1:5.000;
 - 5.6 - Analisi dell'uso del suolo in scala 1:5.000;
- Norme Tecniche di Attuazione con gli emendamenti adottati dal Consiglio Comunale con delibera 58 del 20.12.2000.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella Relazione Tecnica modificate a seguito delle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale.

3. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A** e nell'**Allegato B**;

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

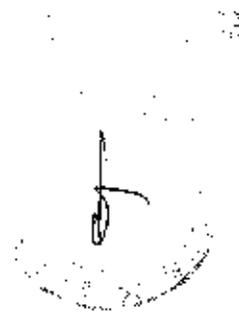


Allegato A.doc



Allegato B.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL VICE SEGRETARIO: F.to Laura FANASCA





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEG. alla DELIB. N. 56 

DEL 9 / GEN 2004

IL DIRETTORE
(Arch. Paolo Ravaldini)

ALLEGATO A

Voto n. 86/2

Seduta del 25 Febbraio 2005

Oggetto: Comune di Formello (RM) - Variante Generale al P.R.G..
Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 20.12.2000.

IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice costituita dall'arch. Demetrio Carini e dall'arch. Orazio Campo che ha predisposto la Proposta di Parere.

Vista la nota n.167/7 del 18/07/2002, con la quale il Comune di Formello ha trasmesso a questo Assessorato per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 43 del 8.11.77 gli atti e gli elaborati i relativi alla Variante al PRG adottata dal Comune in oggetto.

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati.

Premesso:

Il Comune di Formello è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 6058 del 22.12.1976.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20.12.2000, il Comune di Formello ha adottato la Variante Generale al PRG del proprio territorio.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 197 osservazioni, di cui 193 nei termini e 4 fuori termine.

Con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 38 del 22.10.2001, n. 39 del 26.10.2001, n. 44 del 21.11.2001, n. 47 del 17.12.2001, n. 50 del 18.12.2001, n. 55 del 19.12.2001 sono state controdedotte le osservazioni alla Variante al PRG.

Con nota prot. n. D2/2A/00/13695 del 29.01.2003 l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 64/74.

Con nota prot. n. 11111/D3/06 del 6.02.2003 l'Assessorato Regionale Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha prodotto, in materia di usi civici l'attestazione prevista dall'articolo 3 della legge regionale n.1 del 3.1.86.

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Formello si compone dei seguenti atti ed elaborati:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- 1) - Domanda di Approvazione;
- 2) - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20.12.2000 per l'adozione della Variante al PRG completa degli estremi di pubblicazione;
- 3) - Avviso di deposito e pubblicazione della Variante al Piano Regolatore Generale in data 9.02.2001 con attestazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio dal 14.02.2001 al 15.03.2001;
- 4) - Manifesto, ovvero Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
- 5) - Stralcio dei quotidiani a larga diffusione "Il Messaggero" e "La Repubblica" sui quali è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- 6) - Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 13 del 13.02.2001 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- 7) - Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali di libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate;
- 8) - Registro protocollo delle osservazioni presentate;
- 9) - Delibere di Consiglio Comunale n. 38 del 22.10.2001, n. 39 del 26.10.2001, n. 44 del 21.11.2001, n. 47 del 17.12.2001, n. 50 del 18.12.2001, n. 55 del 19.12.2001 di controdeduzione alle Osservazioni alla Variante al PRG complete degli estremi di avvenuta pubblicazione;
- 10) - Nota prot. n. D2/2A/00/13695 del 29.01.2003 della Regione Lazio, Assessorato Ambiente, per il parere di cui all'articolo 13 della Legge 2.2.74 n. 64;
- 11) - Nota prot. n. 11111/D3/06 del 6.02.2003 della Regione Lazio, Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo del Mondo Rurale, per l'attestazione ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.1 del 3.1.86;
- 12) - Elaborati Tecnici della Variante generale, allegati alla delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 20.12.2000, così composti:
 - relazione generale analitica e illustrativa;
 - planimetria di inquadramento territoriale: indicazioni del Q.R.T.L.;
 - planimetria in scala 1:10.000 riportante lo stato di fatto;
 - planimetria in scala 1: 5.000 riportante lo stato di fatto e analisi paesaggistiche e ambientali;
 - planimetria in scala 1:5.000 riportante lo stato di fatto e analisi paesaggistiche e ambientali;
 - planimetria in scala 1:10.000 con indicazione delle previsioni di piano;
 - planimetrie in scala 1:5.000 con indicazioni delle previsioni di piano;
 - norme tecniche di attuazione.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- 13) - tavola di modifica alla zonizzazione in scala 1:10.000 a seguito di esame delle osservazioni pervenute;
- 14) - relazione tecnica modificata a seguito di esame delle osservazioni pervenute;
- 15) - norme tecniche modificate a seguito di esame delle osservazioni pervenute;
- 16) - Parere Sanitario dell'Azienda ASL RM F ai sensi dell'art. 230 TULS RD 1265 del 27.7.1934;
- 17) - Osservazioni dal n.1 al n. 197;

Dalla relazione che accompagna il Piano si sono rilevati i seguenti dati:

Il Comune di Formello si estende con una superficie di Ha 3.111 tra il Comune di Roma e i Comuni di Campagnano e Sacrofano.

Per quanto riguarda la grande viabilità risulta ben collegato a Roma ai quartieri settentrionali della città quali Flaminio, Salaria, Parioli attraverso la Via Cassia Veientana, il GRA e la via Flaminia.

La stessa cosa non si può dire per quanto concerne i trasporti pubblici poiché le stazioni ferroviarie più vicine sono alla Storta sulla linea Roma-Viterbo e alla Via Flaminia a Caltanuovo di Porto, a Prima Porta e a Labaro ove corre la linea Roma-Civita Castellana.

Malgrado ciò, per il fatto che si può raggiungere da Formello in automobile Labaro o Prima Porta in 15 minuti di tempo, si è registrato, negli ultimi decenni, un forte incremento della popolazione, che è passata da 7.809 nel 1991 a 9.176 abitanti nel 1998 (fonte ISTAT).

Nonostante l'espandersi dell'edificazione, il territorio di questo Comune, in ampie parti, ha mantenuto le caratteristiche naturali del paesaggio, molto dolce, segnato dalla presenza di forre, di boschi e di una rigogliosa vegetazione che ricopre notevoli ambiti del suo territorio.

Questo aspetto naturale dei luoghi è visibile ancora nelle parti del territorio dell'AGRO VEIENTANO meno compromesse, quali la Valle del Cremera, nei pressi del Santuario della Madonna del Sorbo, o lungo la Via di S. Cornelia e intorno a Monte Aguzzo.

Negli ultimi vent'anni si sono costruiti numerosi nuclei edilizi più esterni distribuiti prevalentemente lungo la viabilità principale costituita dalla Via Formellese, dalla Via S. Cornelia e dalla Via Cassia (Le Rughe).

Alla fine degli anni settanta, la crescita della domanda di abitazioni, è stata conseguente, più che ad una crescita naturale degli abitanti, al trasferimento di abitanti soprattutto da Roma a Formello. Le abitazioni hanno preso ad espandersi in maniera



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

diffusa, dando luogo a numerosi fenomeni di abusivismo sparso, più che a dei veri e propri nuclei.

L'originaria destinazione agricola con lotto minimo di 10000 mq o quello posseduto al momento di adozione del P.R.G. in relazione ai parametri edilizi di 0,03 mc/mq per le abitazioni e di 0,02 mc/mq per gli annessi, hanno determinato il proliferare di abitazioni agricole su tutto il territorio.

Le abitazioni infatti, sono sorte qua e là, in maniera disordinata, senza opere di urbanizzazione adeguate (reti fognanti ed idriche, depuratori) e, con una quasi totale assenza di servizi, anche quelli riguardanti gli standard minimi, proprio in quanto in assenza di strumenti di pianificazione attuativa.

Il centro storico, si configura con una struttura a fuso, ha una dimensione limitata a poco più di due ettari e necessita di interventi di recupero e riqualificazione.

Altro aspetto da osservare riguarda la viabilità diventata insufficiente in quanto costituita da tracciati a carattere rurale che collegano le aree periferiche del Comune, ormai consolidate in termini di edificato.

Le strade comunali sono nate in funzione di una rara edilizia sparsa e dimensionata su flussi di traffico veicolare di gran lunga inferiori a quelli attualmente presenti.

Il carattere estensivo e l'aspetto disuniforme dovuto al tipo edilizio differenziato, proprio di un'edilizia spontanea, hanno creato un tessuto urbano che anche se dequalificato, presenta possibilità di riqualificazione.

Lo sviluppo demografico del Comune è dovuto prevalentemente alla trasformazione di fatto della zona agricola in zona a bassa densità abitativa, che ha accentuato lo squilibrio tra centro e zone di recente edificazione.

Il centro storico coincide con il centro amministrativo, questo ha creato una forte congestione soprattutto a causa del difficile accesso e della mancanza di parcheggi, a cui solo in parte si è potuto sopperire con la realizzazione dei parcheggi di via Regina Margherita, via Roma e via Regina Elena.

Il centro storico infatti, è situato in posizione centrale rispetto ai confini del territorio comunale, su un costone tufaceo, a cui si accede dalla Via Formellese e risulta unito senza soluzione di continuità con le prime espansioni recenti.

I legami fra Formello e i centri limitrofi (Campagnano, Magliano, Sacrofano, Cesano, Bracciano) sono labili, soprattutto per la particolare situazione topografica che non consente altro attraversamento del territorio diverso dalla Formellese, ma anche perché nessun centro assume dimensioni tali da essere centro di erogazione di servizi.

Fa naturalmente eccezione Roma, che resta il polo di attrazione di tutti gli interessi, commerciali e direzionali, terziario avanzato, istruzione superiore, spettacolo, cultura, che nel contempo travasa attraverso la strada Cassia bis, le tendenze centrifughe abitative dei



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

suoi abitanti aumentate via via con la crescita di alcune aree del territorio (Le Rughe).

Queste località hanno assunto sempre più una maggiore autonomia e risultano più legate a Roma che al centro di Formello, e divenendo zone di residenti che stabilmente abitano nel Comune ma che tengono rapporti minimi con il resto del territorio.

USI CIVICI

Con nota n°11111/D3/06 del 6/02/03 l'Assessorato Agricoltura Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha rilasciato il seguente parere:

CONSIDERATO:

- che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e dalla Analisi del Territorio, approvata dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n° 53 del 19/12/2001, redatta dal perito demaniale, Geom. Domenico Cenci, sulla base dei dati e documenti esistenti presso gli archivi, è emerso che alcune aree risultano appartenere al demanio civico del Comune di Formello, come si evince anche dall'attestazione rilasciata dal Responsabile del Servizio del medesimo Comune in data 11/11/2002- prot. n° 13087;
- che le prescrizioni riportate sia nel Piano Territoriale Paesistico, relativamente ai diritti civici, sia nell'art. 2 comma 1°- punto 4) della Legge Regionale n°1 del 03/01/1988, nel caso in esame trovano applicazione in quanto esistono fondi interessati da diritti civici;
- che i terreni del demanio civico, oggetto della proposta risultano censiti nel N.C.T. del Comune di Formello, ai Fogli N° 7,14 e 20, come meglio individuati e graficizzati negli elaborati grafici allegati alla variante, ed aventi destinazione urbanistica a zona C4R- zone di ristrutturazione urbanistica - aree parzialmente edificate;

PRESO ATTO che il Comune medesimo ha provveduto, con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale n°41 del 24/10/2002, a richiedere l'autorizzazione alla alienazione di quelle aree che risultano di demanio civico ed in particolare così individuate:

FOGLIO N°7	237-294/p-288/p -281/p-273/p-275/p-256-257-258-277/p-304-301/p-307-263/p
FOGLIO N° 14	46-54-71-114
FOGLIO N° 20	1302-1266-1206-1200-1282

PRESO ATTO che l'art. 30 delle N.T.A. allegato alla proposta di variante, non si ritiene sufficiente alla salvaguardia delle terre demaniali e, pertanto, se ne propone la sua integrale sostituzione, il parere così conclude



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta urbanistica riportata in oggetto, avanzata dall'Amministrazione comunale di FORMELLO (ROMA), riferita alla Variante al P.R.G., in quanto le zonizzazioni interessano marginalmente terreni appartenenti al demanio civico di Formello, a condizione che:

1. il Comune di Formello ottenga l'autorizzazione alla alienazione dei terreni in premessa identificati;
2. venga sostituito l'art. 30 delle N.T.A. con il seguente articolo:

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 di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- c) *"le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";*
- d) *"le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n°1766, scioglimento di associazioni agrarie, a acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27";*
- e) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- f) *"le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".*

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1776 del 1927".

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge n°1766 del 16.06.1927".

"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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

integrazioni".

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civili, 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 civili 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".

Al fine di un ordinato sviluppo del Comune di Formello, le previsioni contenute nella Variante ad esclusione di quelle che a seguito di analisi e di valutazioni ambientali non risultano compatibili, sono da ritenersi effettivamente necessarie. Nelle N.T.A. l'art. 30 (Aree con vincolo paesaggistico relativo ad aree gravate da usi civili L. 431/85 -art. 1 punto h) è sostituito con il testo del parere sopra riportato.

Le aree di natura demaniale potranno essere trasformate attraverso il mutamento e l'alienazione della loro destinazione d'uso se autorizzato dalla Giunta Regionale, prima dell'approvazione della presente Variante generale.

PARERE GEOLOGICO

Con nota n°46730 fasc. 2784 del 26/03/2003 l'Assessorato all'Ambiente Dipartimento Territoriale Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2°, Difesa del suolo e Servizio geologico regionale 08, ha formulato il parere favorevole rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. n° 64/74 e della D.G.R. n° 2649 del 18/05/1999, che così riporta:

DETERMINA

Di esprimere parere favorevole, ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Formello, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche attuative:

- 1. Siano rispettate scrupolosamente le prescrizioni previste nella relazione tecnica (pagg. 69 e 70), indicate, per le varie aree del territorio comunale, nella Carta di idoneità territoriale (Tav. 08 rielaborata) redatta dal Dott. Geologo A.P. Sciacca;*
- 2. Siano osservate tutte le misure di mitigazione riportate al Par. 6.2 (pagg. 70 e 71) della Indagine geologica e vegetazionale allegata al progetto, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno; in particolare l'Amministrazione comunale dovrà essere parte integrante dei capitolati da stipulare con le ditte appaltatrici:*
 - Nei casi in cui, durante la fase di realizzazione delle opere in progetto, si dovessero*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

verificare interferenze con la rete di drenaggio superficiale, le principali operazioni di cantiere dovranno svolgersi a sufficiente distanza dal corso d'acqua prevedendo, nel caso, l'intercettazione almeno delle frazioni più grossolane del trasporto solido dilavato dalle aree di cantiere. L'accantonamento dei materiali dovrà avvenire a debita distanza dai margini delle scarpate, evitando il rotolamento degli stessi verso i fossi;

- Siano realizzate tutte le misure idonee a limitare il ruscellamento di tali acque e l'insorgere di fenomeni erosivi lungo le piste e nelle aree di cantiere, tali da implementare considerevolmente il carico torbido. La raccolta di queste acque ed il loro convogliamento dovranno essere controllati nel tempo, per tutto il periodo di apertura del cantiere.*
 - Particolare cura dovrà essere posta nel lasciare al corso d'acqua una sezione di deflusso compatibile con i valori di portata prevedibili in fase di massima piena evitando restringimenti, anche temporanei, dell'alveo, dovuti ad esempio a materiali accidentalmente caduti lungo le scarpate.*
 - Si dovrà procedere a integrale ripristino delle caratteristiche morfologiche delle fasce spondali e delle condizioni di drenaggio.*
 - In fase di esercizio, allo scopo di limitare i danni a carico della componente in esame, si dovranno adottare delle misure di mitigazione, quali opportune canalizzazioni per la raccolta delle acque di prima pioggia di dilavamento delle superfici stradali e dai parcheggi di nuova realizzazione. Si provvederà pertanto alla realizzazione di scoline laterali per il corretto smaltimento delle acque di dilavamento del manto stradale. Si dovrà inoltre provvedere al miglioramento delle condizioni di deflusso e di smaltimento delle acque.*
 - Nelle aree destinate ad espansioni residenziali, in fase realizzativa, si dovrà provvedere ad una puntuale verifica delle caratteristiche stratigrafiche, giaciture e geotecniche dei terreni interessati dalle fondazioni dei singoli edifici ed alla presenza di cavità e di riporti.*
 - Al fine di ridurre al massimo l'impatto derivante dalla movimentazione delle terre provenienti dagli scavi dei lavori di urbanizzazione verso le discariche pubbliche, si dovranno riutilizzare i materiali movimentati per le necessità interne (rimodellamenti morfologici ecc)*
 - Nei casi in cui siano previsti interventi ai margini delle scarpate che potrebbero comportare problemi alla stabilità del pendio, oltre ad un dettagliato approfondimento delle indagini preventive, volte a verificare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni presenti, lo stato di fatturazione dei litotipi lungo le scarpate, la presenza di riporti ecc, si dovrà operare adottando opportune opere di contenimento (paratie di pali trivellati, micropali, ecc), dimensionate in maniera tale da sopportare le spinte dei terreni più l'incidenza dei sovraccarichi dei fabbricati. In tal modo si potrà evitare di alterare l'equilibrio dello stato tensionale del complesso terreno-fondazioni dei fabbricati, e qualsiasi fenomeno gravitativi dei terreni presenti.*
 - Nell'abbattimento dei terreni deve essere posta particolare attenzione alle polveri che vengono generate;*
3. *Siano rispettate, nell'ambito dei 200 metri di raggio in corrispondenza delle sorgenti e dei pozzi utilizzati a scopo idropotabile, le norme transitorie previste dalla D.G.R. n° 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'art. 21*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

del D. L.vo n° 152/99;

4. Siano individuate le aree di salvaguardia, di tutte le sorgenti e dei pozzi di captazione per consumo umano, secondo le procedure previste dalla D.G.R. n° 5817/99;
5. Qualora il Comune deliberasse per un eventuale chiusura dei pozzi comunali, si precisa che il vincolo delle aree di protezione verrà a decadere, dietro presentazione di apposita richiesta. Inoltre, al fine di mettere in sicurezza i pozzi bisognerà attenersi alle prescrizioni che verranno impartite dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile;
6. Per la protezione delle acque di falda dei pozzi e delle sorgenti, utilizzati da privati, al fine di evitare che questi diventino vie di possibile infiltrazione del percolato inquinante, si richiede un controllo sulle pratiche abusive, mentre per le escavazioni dei nuovi pozzi sia adeguata la normativa comunale che consenta, in fase di rilascio delle autorizzazioni, tramite studi idrogeologici preliminari, di valutare le reali disponibilità idriche, allo scopo di evitare il sovrasfruttamento con conseguente perdita della risorsa, utilizzando sistemi di monitoraggio dei livelli di falda;
7. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti e alla situazione igienico sanitaria del territorio;
8. Per le case rurali sparse di nuova realizzazione e per i nuovi insediamenti urbani è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento con sistemi di fitodepurazione, che comunque dovranno prevedere la possibilità dello smaltimento ai sistemi di depurazione esistenti;
9. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli di terreni più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche e dovranno essere asportati dove presenti le coperture di terreno superficiale aventi pessime caratteristiche geomeccaniche;
10. Siano rispettate le distanze di sicurezza dai corsi d'acqua, in relazione alle aree vincolate secondo le normative vigenti;
11. Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti dei fossi (art. del D.L.vo 152/99);
12. Per la realizzazione di opere antropiche (adeguamento delle opere esistenti, interventi di sistemazione idraulico-forestale, sistemi di depurazione e fognari e sistemi di drenaggio) in prossimità dei corsi d'acqua del territorio comunale, prima degli interventi devono essere eseguiti i seguenti studi e indagini per la valutazione del rischio di esondazione in caso di eventi meteorologici eccezionali: rilievi topografici; verifiche idrauliche per calcolare la portata di massima piena, per un periodo di ritorno di 100 anni; verifiche della stabilità delle sponde; verifica del rapporto tra la falda acquifera e quelle di alveo e subalveo;
13. Le acque provenienti dalle sedi stradali devono essere opportunamente raccolte e convogliate evitando di essere scaricate caoticamente nelle aree sottostanti la viabilità, al fine di evitare ruscellamenti selvaggi;
14. Le aree con elevate pendenze (maggiori del 40%, individuate nella Carta Clivometrica; Tav. 05) dovranno essere soggette a prescrizioni particolari quali, limitazioni nelle dimensioni e nell' utilizzo dei fabbricati previa verifica di stabilità dei versanti;
15. Nelle zone con più accentuata acclività si eviti quanto più possibile la esecuzione di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e, qualora ciò non fosse possibile, i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate;*
- 16. Sia verificata la compatibilità degli interventi del P.R.G., con eventuali altri vincoli gravanti sull'area (R.D.L. n°3267/23, R.D. n° 1126/26, L. 1089/39, L. 431/85);*
 - 17. Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Enrico Martinoli (pagg. 60 e 61 della Relazione Tecnica);*
 - 18. Nel caso di interventi di piantagione di essenze arboree ed arbustive, siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
 - 19. In generale dovranno essere salvaguardate, per quanto possibile, tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti;*
 - 20. Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;*
 - 21. Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi che contribuiscono a costruire corridoi biologici seppure a diverso grado di funzionalità, dovranno, per quanto possibile essere salvaguardati;*
 - 22. Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;*
 - 23. Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scortico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;*
 - 24. Nell'area "Le Rughe" il fosso che percorre l'intera area e che rappresenta un corridoio biologico importante dovrà essere salvaguardato e migliorato per gli aspetti di copertura vegetazionale, monitorando nel tempo anche la funzionalità complessiva;*
 - 25. Nell'area "Monte Massaruccio", al fine di consentire uno sviluppo paesaggistico apprezzabile dell'intera area di espansione si consiglia per quanto attiene la gestione del verde privato di attenersi ad un disciplinare del verde adottato dal Comune che omogeneizzi ed orienti le scelte dei privati;*
 - 26. Nell'area della "Zona Produttiva" per consentire un opportuno inserimento ambientale e paesaggistico si raccomanda l'impianto di quinte arboree che avranno la funzione di protezione da polveri ed altri inquinanti e di mascheratura degli insediamenti;*
 - 27. Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni ed in particolare:*
 - D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 „Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione;*
 - Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n°30488 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M.LL.PP. 11.3.1988;*
 - D.M.LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
 - Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n°65 e Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

n°65/AA.GG. riguardanti le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.

Si precisa inoltre che:

- Per le nuove strade comunali, indicate nella Tavola n°5.1 di zonizzazione comunale, per i lavori e le opere d'adeguamento, di ampliamento e di miglioria, il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione di progettazione di dettaglio, in quanto non è possibile valutare allo stato attuale gli effetti che la realizzazione delle strade comporterà all'ambiente geomorfologico;*
- Per l'area del centro storico il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione del Piano Particolareggiato, in quanto non è possibile valutare le caratteristiche geologiche di stabilità del sottosuolo; in via preliminare si prescrive che sia effettuata la verifica per gli edifici da ristrutturare dello stato fondazionale e delle modalità costruttive e l'eventuale presenza di cavità sotterranee, attraverso indagini dirette e indirette, realizzando successivamente gli eventuali adeguati interventi di consolidamento.*

PARERE ASL

Con nota n°1105 Sisp del 18/04/03 l' Azienda sanitaria locale RMF. sulla variante generale ha espresso il seguente parere

(...)Per quanto di competenza di questo servizio, si esprime parere favorevole alla variante generale al P.R.G.

Tuttavia, come già comunicato con nota prot. 2343 Sisp F4 del 04/10/02, si ribadisce che nella sezione "Zona E2- Agricola" delle norme tecniche di attuazione della Variante generale al P.R.G, laddove è riportato "...secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficiale sanitario..." si ritiene che le parole "ufficiale sanitario" debbano essere sostituite con "Ente competente", in accordo con quanto disposto dal D.Lgs 152/99 (...).

LA VARIANTE AL P.R.G.

La Variante al Piano Regolatore Generale in esame è stata così elaborata:

IL centro storico è individuato come zona "A" di conservazione; è ammesso sia l'intervento edilizio diretto alla manutenzione ed al risanamento conservativo che l'intervento urbanistico preventivo, attraverso il piano di recupero o piano particolareggiato.

Le zone "B" che ricomprendono gli edifici a ridosso del centro storico, sono state suddivise in 3 sottozone a seconda della loro localizzazione, della loro densità abitativa e della loro tipologia edilizia.

In particolare la sottozona "B1" è rappresentata dalle aree a destinazione residenziale, già individuate come zona "C" nel P.R.G. vigente, nella quale è possibile la



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

La sottozona "B2" (Via della Villa, Mancini, Bescina, Via Marchicelli) riguarda aree, già definite di completamento, edificate oggi quasi totalmente.

La sottozona "B3" riguarda unicamente i terreni compresi nella lottizzazione comunale di Monte Madonna.

La zona "C" di espansione è stata suddivisa nelle seguenti sottozone: C1, C2, C3R, C4R, C5R, C6R, risulta inoltre adottato il Piano Particolareggiato denominato "Via Roma".

Tali zone hanno le caratteristiche di zone omogenee di espansione, così come definite dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e quindi sottoposte a piani attuativi di natura pubblica e privata.

La zona "D1" identifica la zona di produttività artigianale ed industriale.

Le zone "E" rappresentano la zona agricola risuddivisa in "E1" – Agricola vincolata ed "E2" – Agricola produttiva.

Le zone "F" identificano le attrezzature ed i servizi pubblici.

La zona "G", Attrezzature Private è suddivisa in:

"G1" – Attrezzature ed impianti privati per lo sport ed il tempo libero

"G2" – Zone di attrezzature e servizi generali privati

"G3" – Zone Complesse – PRUUST

"G4" – Zone Complesse – Programmi integrati di intervento

La zona "H" rappresenta la zona a verde risuddivisa in:

"H1" – Verde pubblico

"H2" – Verde privato

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Previsioni di crescita della popolazione

Dai dati desunti dalla relazione che accompagna il piano si rileva: permane sia un saldo naturale positivo dovuto alla giovane età della popolazione (40% tra i 20 e 40 anni), sia un saldo migratorio in crescita dovuto alla qualità urbana di Formello che determina una forte polarizzazione ed attrazione rispetto a Roma. Si può ipotizzare per il decennio prossimo un incremento della popolazione pari al 3% annuo. In effetti dal 1981 al 1991 si è registrato un incremento della popolazione costante variabile tra il 3 e il 5%, la stessa è passata dai 5245 abitanti del '81 ai 10295 abitanti nel 2001.

L'incremento massimo previsto dalla Legge regionale 72/75 non superiore al 30% determinerebbe un numero pari a circa 3.000 abitanti nel decennio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Avremo perciò la seguente previsione al 2010:

- 10.000 (abitanti attuali) + 3.000 (abitanti nuovi) = 13.000 (abitanti al 2010).

Essendo 3.000 i nuovi abitanti previsti, secondo la legislazione regionale, ed attribuendo ad ogni abitante 100 mc., si può prevedere un incremento volumetrico per circa 300.000 mc.

Composizione della popolazione

Esistevano al 1981, 1593 famiglie, con una composizione media di n. 3,2 persone per famiglia :

$$\frac{5.233 \text{ abitanti}}{1.593 \text{ famiglie}} = 3,2 \text{ ab/famiglia}$$

Nel 1991 vi erano 2.415 famiglie con un numero di componenti pari a 3,2. Ciò vuol dire che la composizione media del nucleo familiare non si è modificata nel decennio e di conseguenza la eventuale formazione di nuovi nuclei familiari, con una composizione media inferiore alle 3 unità, risulta essere un dato di non grande influenza ai fini del calcolo del fabbisogno.

Analisi del patrimonio edilizio esistente

Erano presenti al 1991, 2.766 abitazioni, di cui 2.334 occupate e 432 non occupate. Il rapporto famiglia/abitazioni occupate dà un valore superiore all'1%:

$$\frac{2.415 \text{ famiglie}}{2.334 \text{ abitazioni}} = 1,03$$

dando luogo al fenomeno delle coabitazioni, quantificate in numero di 81 abitazioni: (2.415 - 2.334 = 81).

Nel '91 il rapporto abitante/vano (indice di affollamento) ottenuto dal rapporto 7.809 ab./numero ab. vani occupati, era inferiore al valore 1 (0,83).

$$\frac{7.809 \text{ ab.}}{9.338 \text{ stanze}} = 0,83$$

il che denunciava che il nucleo medio familiare composto come già visto da 3,2 unità per alloggi formati in media da 4,02 stanze; infatti abbiamo un numero di vani pari a 9.388 contro i 7.809 vani teorici (vano/abitante, questo presuppone la costruzione di tipologie edilizie con un numero di vani superiore alle esigenze abitative.

La situazione da allora non risulta modificata in modo significativo fino alla data del 2001.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Questo porta a stimare un numero di ab./vano pari a 1,25 equivalenti a circa 120/130 mc/abitante.

Quantificazione del fabbisogno

Il fabbisogno per il prossimo decennio è stato così computato:

a) incremento demografico:

3.000 nuovi abitanti previsti al 2010 pari a 3.000 vani.

b) Riduzione delle coabitazioni:

il numero delle coabitazioni da ridurre è di 81 unità.

c) Rinnovo del patrimonio edilizio esistente.

Esistono a Formello 123 abitazioni costruite prima del 1919 e 42 costruite tra il 1919 e il 1945. Si assume una quota pari al 3% del patrimonio edilizio da rinnovare, per cui si hanno 5 unità.

Il totale del fabbisogno per il prossimo decennio sarà:

a) incremento demografico – 3.000 abitanti, (computando 100 mc. per abitante) pari a
mc. 300.000

b) riduzioni delle coabitazioni e rinnovo del patrimonio edilizio esistente: n. 86 abitazioni
pari a (400 mc/abit.)
mc. 34.400

per un totale di

mc 334.400

Ai 334.000 mc edificabili nel decennio vanno sommate evidentemente le zone di completamento esistenti nelle varie zone.

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

In base al D.M. 2 aprile 1968 il dimensionamento degli standards è di 18 mq/ab.
Così ripartiti:

- 4,50 aree per l'istruzione
- 2,00 attrezzature comuni
- 9,00 spazi pubblici a parco, gioco, sport
- 2,50 parcheggi pubblici.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Gli standard al '91 in relazione al numero di abitanti presenti e pari a 7.809 dovevano essere così determinati:

Destinazioni	N. Abitanti	Quantità Minima x ab. D.M. 2 aprile '68	Quantità Minima complessiva Mq x ab. D.M. 2 aprile '68
Spazi pubblici. Gioco, sport, verde	7.809	9,0 mq/ab	= 70.281 mq
Aree per l'istruzione Asili nido, scuole Materne e scuole Dell'obbligo	7.809	4,5 mq/ab	= 35.140 mq
Attrezzature comuni	7.809	2,0 mq/ab	= 15.618 mq
Parcheggi	7.809	2,5 mq/ab	= 19.522 mq
Totale			140.561 mq

In aggiunta per le zone omogenee F:

Attrezzature per Istruzione superiore	7.809	1,5 mq/ab	= 11.713 mq
Attrezzature Sanitarie	7.809	1 mq/ab	= 7.809 mq
Parchi pubblici Urbani	7.809	15 mq/ab	= 117.135 mq
TOTALE			136.657 mq A cui vanno sottratti I servizi esistenti



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Gli standard di nuovo insediamento dimensionati su 3.000 nuovi abitanti

Destinazioni	N. Abitanti	Quantità Minima x ab. D.M. 2 aprile '68	Quantità Minima complessiva Mq. x ab. D.M. 2 aprile '68
Spazi pubblici, Gioco, sport, verde	3.000	9,0 mq/ab	= 27.000 mq
Aree per l'istruzione Asili nido, scuole Materne e scuole Dell'obbligo	3.000	4,5 mq/ab	= 13.500 mq
Attrezzature comuni	3.000	2,0 mq/ab	= 6.000 mq
Parcheggi	3.000	2,5 mq/ab	= 7.500 mq
Totale			54.000 mq

Cui vanno aggiunte le zone omogenee F:

Attrezzature per Istruzione superiore	3.000	1,5 mq/ab	= 4.500 mq
Attrezzature sanitarie	3.000	1 mq/ab	= 3.000 mq
Parchi pubblici urbani	3.000	15 mq/ab	= 45.000 mq

Per un totale generale di : (standard progressi e futuri)

383.718 standard (pari a 38 ettari circa)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In relazione agli abitanti esistenti e previsti alla data del 2010 si ha il seguente rapporto:

$$\frac{383717 \text{ mq}}{\text{Ab. } 13340 (10000+3340)} = 28,76 \text{ mq/ab}$$

CONSIDERAZIONI SUL DIMENSIONAMENTO

Premesso:

Con nota n°1434 del 1/02/05 pervenuta in data 2/02/05 l'A.C. ha trasmesso nota integrativa con la quale si precisa quanto segue(...)

Oggetto: *precisazione sulla Variante Generale al P.R.G. vigente, adottata con deliberazione del C.C. n°58 del 20/12/2000.*

Il sottoscritto ing. Ursini Marco, in qualità di Dirigente del Dipartimento Tecnico del Comune di Formello rileva quanto segue in ordine ad un principio generale che il P.R.G. stabilisce relativamente alla natura degli indici di edificabilità riportati sulle norme tecniche del piano stesso.

*Gli indici sono stati fissati da verifiche puntuali sulle zone omogenee di espansione e pertanto ove erroneamente indicato che trattasi di indici di **tipo fondiario (ff)**, sono da intendersi indici di **tipo territoriale (tt)**. Infatti tutte le zone di espansione sono caratterizzate dalla necessità di sviluppare un P.A. preventivo ove in fase di strumento urbanistico generale è corretto indicare l'indice territoriale quale elemento di avvio della pianificazione particolareggiata.*

Tale modifica o prescrizione potrà ben esser considerata dalla Regione stessa nella fase istruttoria del piano stesso (...).

Al riguardo le N.T.A. sono modificate a seguito della dichiarazione sopra riportata.

Con nota del 24/09/2004 prot. 164156 questa Direzione Regionale in relazione al dimensionamento della variante, ha richiesto all' A.C. un approfondimento e fra l'altro (...) *Relativamente alle modalità e metodologia adottate per la determinazione dell'effettivo dimensionamento invitando al contempo l'Amministrazione a trasmettere, con cortese sollecitudine, un quadro comparativo del peso insediativo, con riferimento alle zone territoriali omogenee(...).*

Con nota n° 13763 del 25/10/2004 l'A.C. di Formello ha trasmesso una relazione dell'Ufficio tecnico comunale che integra i dati già riportati nel cap. 8 – dimensionamento del fabbisogno abitativo- della relazione allegata alla variante generale, nonché la tabella che costituisce il quadro comparativo del peso insediativo.

Occorre rilevare che nel calcolare il dimensionamento (cfr pag. 18 della relazione sulla variante generale) vengono elencate le zone e le superfici complessive che sono state



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

coinvolte dal fenomeno dell'abusivismo edilizio soprattutto riguardanti le zone agricole.

Il fenomeno ha interessato una superficie complessiva di 300 ha.

La valutazione che è stata data dall' A.C. è pari a 2000 abitanti insediati per un numero di 600 abitazioni realizzate.

La variante individua tali zone e le classifica come zone C3R – zone edificate di cui si propone il recupero ai sensi della legge 47/85 e come zone C6R – zone di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente – le quali ricadono interamente nel "Parco di Vejo".

Con la nota integrativa l'A.C. ha rappresentato inoltre

(...) il P.R.G. di Formello del 1976 prevedeva un'espansione, una volta completata, di altre 827000 mc (827701 mc). Tale piano avrebbe concorso alla piena realizzazione nel 1986 ossia 10 anni dopo, durata canonica per un P.R.G.

Già nel 1985 intervenne il primo condono edilizio e sul territorio furono presentate istanze per sanare circa ulteriori 739000 mc (verificati con l'approssimazione del 5-10%).

Nel 1994 intervenne il secondo condono edilizio e sul territorio furono presentate istanze per sanare circa ulteriori 372000 mc (verificati con l'approssimazione del 5-10% (...)).

Dalla tabella riepilogativa allegata alla nota sopraccitata si rilevano i seguenti dati:

- 1) nella zona A sono stati calcolati 9705 mc abusivi con richiesta di condono edilizio;
- 2) nella zone B (B1-B2-B3) sono stati calcolati 107.036 mc abusivi con richiesta di condono edilizio. Nelle zone C1 e C2 (originariamente agricole) sono stati calcolati mc 99.408 abusivi con richiesta di condono edilizio;
- 3) nelle zone C3R la cubatura esistente è stata calcolata in 22.599 mc, quella con richiesta di condono in mc 157.887, la cubatura prevista complessivamente nella variante è pari a 222.224 mc;
- 4) Nelle zone C6R non è prevista alcuna nuova cubatura in quanto le stesse sono ricomprese nel perimetro del Parco di Vejo. La cubatura esistente realizzata abusivamente è stata quantificata in 231.309 mc.
- 5) La zona C5R, rappresentata dal comprensorio delle "Rughe", le cui previsioni urbanistiche risultano coincidenti con quelle del vecchio Piano, presenta secondo i dati forniti dall'A.C., circa 215.855 mc di edilizia residenziale realizzata abusivamente.
- 6) La zona C4R, divisa secondo la variante in Praticello Alto, Praticello Basso e zona di Selviata, per la stessa viene prevista complessivamente una cubatura di 362.658 mc a fronte di una cubatura esistente di 298.898 mc di cui 273.578 mc abusiva.

Complessivamente la cubatura realizzata senza titolo nell'intero territorio comunale ammonterebbe, secondo la citata tabella, a mc 1.094.778 sostanzialmente corrispondenti al valore di 1.111.000 mc indicato in precedenza (372000 mc +739000 mc).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

Tale valore costituisce evidentemente il patrimonio edilizio non previsto originariamente dal P.R.G. del '76 ma che attualmente rappresenta l'insieme delle abitazioni ovvero quelle usate stabilmente e le cosiddette "seconde case". Tale patrimonio immobiliare determina in linea teorica una quantificazione di abitanti insediati pari a 13.684, che rientrano solo in parte nel calcolo del dimensionamento della variante almeno fino a 10.000 ab.

La cubatura prevista nel P.R.G. del '76 era pari a 827.701 mc, quella realizzata secondo le previsioni del P.R.G., compreso il comprensorio delle "Rughe", è pari a 832.401 mc.

Quella realizzata abusivamente, compreso il comprensorio delle Rughe, ammonta a 1.111.000.

Il comprensorio delle "Rughe" è suddiviso in 4 comparti-denominati A-B, F, C, e D-E, sottoposto a pianificazione attuativa recepita dal P.R.G. del '76 ai sensi della legge 765/67. Tale lottizzazione prevedeva secondo la delibera G.R. di n°6058 del '76, una densità territoriale di 25 ab/ha pari ad un insediamento di circa 4700 ab. Nel caso delle Rughe con la citata deliberazione di approvazione si stabiliva inoltre in mq 24,00 per abitante la dotazione degli standard.

Per effetto dei condoni la cubatura abusiva, secondo i dati forniti dall'A.C., ammonta per il comparto a 215.855 mc corrispondenti ad un incremento di abitanti teorici di 2697. L'insediamento complessivo delle Rughe è previsto per 7431 ab.

Il comprensorio è sottoposto a 2 piani di recupero ai sensi delle L.R. 28/80 per il comprensorio A-B ed F adottati dall'A.C. e trasmessi in Regione.

Sommando i valori si avrà $(832.401+1.111.000)=$ **1.934.401 mc che rapportati al parametro di 100 mc/ab determina un numero di abitanti teorici pari a 19.434.**

La cubatura ulteriormente prevista nella variante in esame è pari a 334.000 mc corrispondenti a 3340 abitanti che sommati portano il dato finale a **22774 ab. rispetto ai 13.340 abitanti previsti dalla variante per una differenza di 9434 abitanti.**

Occorre porre attenzione, in relazione ai dati forniti, al fenomeno delle "seconde case" che per il Comune di Formello costituisce un fattore determinante proprio in relazione al particolare rapporto, che, come già detto, lega il territorio di Formello a Roma. Così come risulta evidente che il calcolo teorico della attribuzione dei 100 mc ad abitante, non appare in questo caso rispondente alla realtà se si tiene conto che la tipologia edilizia realizzata a Formello è esclusivamente mono-bifamiliare e soprattutto a "ville" e se poi questa analisi è rapportata al dato statistico analizzato in precedenza.

Si viene a determinare una più realistica attribuzione di 130-140 mc/abitante tale da riassorbire in parte l'eccedenza dei 9434 abitanti calcolati e riportando a 16267 abitanti la quantificazione del dimensionamento complessivo che supera per circa 2927 il dimensionamento presunto.

CONSIDERAZIONI SULLE ZONE ABUSIVE

1) La zona C3R – Identifica le zone di cui si propone ai sensi della L. 47/85. Come detto in precedenza della cubatura da realizzare complessivamente pari a 222.224 mc, 157.887 mc risultano già realizzati, in maggior parte abusivamente.

L'Art. 20 delle N.T.A. della variante prevede per tali zone l'intervento attraverso piano di recupero di iniziativa pubblica o privata con reperimento in quell'ambito degli standard.

Indice territoriale pari a 0,25 mc/mq, lotto minimo 2.000 mq o quello posseduto all'atto d'adozione della variante.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

2) La zona C4R rappresenta zone di ristrutturazione urbanistica ed identifica le aree parzialmente edificate. In questo caso l'Art. 20 delle N.T.A. prevede di suddividere in comparti edificatori gli ambiti in relazione a tre località. Praticello Alto con un indice di edificabilità territoriale pari a 0,10 mc/mq, lotto minimo 4.000 mq o quello posseduto alla data di adozione della variante. Praticello Basso con indice territoriale di 0,07 mc/mq, lotto minimo 10.000 mq. Zona di Selviata, indice territoriale di 0,25 mc/mq, lotto minimo 3.000 mq.

Nella zona C4R, come già detto si prevede una cubatura di 362.658 mc a fronte di una cubatura realizzata di 298.898 mc di cui 273.578 abusivamente.

3) La zona C6R costituisce zone di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Queste zone, come già detto, ricadono nel perimetro del parco di Vejo. Risultano edificate pressoché totalmente in maniera abusiva per una cubatura di 231.309 mc. La normativa prevista dalla variante ne consente il recupero attraverso Piani di recupero, compatibilmente con il Piano d'assetto del Parco. L'indice previsto è pari a 0,05 mc/mq, lotto minimo 5.000 mq.

In relazione alle tre zone che sostanzialmente identificano gli ambiti maggiormente compromessi dalla presenza di edifici abusivi, la normativa prevista per le stesse, anche se non sottoposte a specifica variante di recupero prevede che gli interventi siano preceduti da P.P. per la redazione dei quali è possibile richiamare l'Art. 8 della L.R. n. 28/80 e a cui l'A.C. dovrà fare riferimento nell'adozione degli stessi.

Occorre al riguardo ricordare il contenuto del comma 2 dell'Art. 1 della L.R. 7/2004, di modifica alla L.R. n. 28/80 ai cui parametri edificatori l'A.C. dovrà adeguarsi nell'adottare i Piani Particolareggiati.

Nei nuclei perimetrati ai sensi dell'Art. 1 comma 2, gli interventi sulle aree inedificate devono essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuano attraverso comparti e comprensori di iniziativa pubblica e privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) L'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq*
- b) Le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiori al 20% della nuova cubatura residenziale.*
- c) Il numero degli abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati.*
- d) La cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione delle opere urbanizzazione primaria e secondaria.*
- e) La nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato.*
- f) Venga allegato allo strumento urbanistico attuativo uno studio di inserimento architettonico -urbanistico dei vari interventi all'interno del contesto urbano esistente...*

CONSIDERAZIONI SULLA ZONA INDUSTRIALE

Per quanto riguarda l'attuale zona industriale ed artigianale questa è ricompresa fra la S.P. Formellese e la loc. Le Macere distribuita dalla strada comunale di S. Cornelia.

Alcune osservazioni pervenute direttamente alla Regione, anche presentate e non accolte al Comune, propongono sostanzialmente l'ampliamento di tale zona sia sulla sinistra, corrispondente al limite con la esistente strada Formellese, che sulla destra, fino al confine con il perimetro del Parco di Vejo. Dall'esame della situazione urbanistica, tenuto conto dell'intervenuta saturazione della esistente zona industriale, a seguito dell'attuazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

del vigente P.d. L., in presenza di opere di urbanizzazione esistenti e al fine di rispondere alle richieste degli operatori, si può ritenere che in effetti questi ambiti rappresentano la consequenziale possibilità di ampliamento della zona produttiva, rilevato peraltro che la variante non ha previsto altre alternative. Al riguardo le osservazioni successivamente riportate, condivisibili urbanisticamente, potranno essere valutate in sede di controdeduzioni da parte dell'A.C. tenuto conto delle seguenti prescrizioni tecniche da introdursi d'ufficio.

Per l'area sulla sinistra della zona D e fino alla S.P. Formellese e la strada di S. Cornelia l'ampliamento può essere contenuto assicurando lungo la viabilità la fascia di rispetto già prevista di mt. 20.00, da sistemare a verde al fine di realizzare una quinta arborea.

Le costruzioni dovranno mantenere la stessa quota altimetrica della zona industriale esistente.

In fase di strumento urbanistico attuativo occorrerà altresì prevedere la realizzazione di una strada complanare all'esistente che faciliti l'ingresso e la distribuzione interna alla zona industriale, prevedendo contestualmente la sistemazione della viabilità principale, con svincolo adeguato fra la strada Formellese e via di S. Cornelia. Gli interventi dovranno essere preceduti dalla realizzazione della prevista viabilità che delimita a nord la zona industriale, la cui realizzazione servirà le zone residenziali limitrofe decongestionando il traffico veicolare.

Le stesse considerazioni debbono essere svolte per la parte a destra limitando l'eventuale ampliamento al di fuori di una fascia di rispetto da sistemare a verde come quinta arborea dai fabbricati esistenti e dalla viabilità esistente di almeno mt. 20.00 nonché di una viabilità complanare a servizio della zona industriale su via di S. Cornelia, da prevedere nel P.P. La fascia di inedificabilità, da sistemare a verde, in direzione del parco non dovrà essere inferiore a mt. 50. Per quanto riguarda la normativa tecnica si dovrà applicare quella prevista dall'art. 21 delle N.T.A. con la limitazione dell'altezza dei fabbricati a mt. 7,50.

VERIFICA COMPATIBILITA' PAESISTICA

Per quanto riguarda l'aspetto vincolistico che interessa la Variante al PRG, si rappresenta quanto segue:

Il territorio del Comune di Formello è ricompreso nel P.T.P. ambito territoriale n. 4 "Valle del Tevere" (pubblicato sul BURL del 20/10/99 a seguito della deliberazione della G.R. n°4474 del 30/07/1999).

Ai sensi dell'art. 20, 2° comma della legge L.R. n°24/98 che disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela. Il territorio comunale risulta in parte ricompreso nel vincolo paesaggistico a seguito del D.M. 15/02/1966-dichiarazione di notevole interesse pubblico in loc. Isola Farnese nei comuni di Roma e Formello e nel tratto della via alberata di S. Cornelia ricadente nel Comune di Roma. Tale perimetro è confluito con delibera di G.R. n°338 del 31/01/89 per la porzione del territorio comunale delimitata da via Cornelia verso Roma. E' presente inoltre un vincolo archeologico in loc. Monte Aguzzo istituito con D.M. del 14/07/79 ed in Monte Michele istituito con D.M. del 25/02/1986.

All'interno di tale ambito, vincolato ai sensi dell'ex legge 1497/39, si colloca parte dell'area più vasta del Parco Regionale di Vejo; Parco istituito con la legge regionale n°29 del 6/10/1977 ed avente una estensione di 14.984 ha.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

Il Piano d'assetto del Parco non risulta ancora adottato dall'Ente di gestione del Parco stesso. In attesa dell'approvazione regionale si applicano, come stabilito dall'art. 6 comma 5 del P.T.P. n°4, sia le misure di salvaguardia previste dagli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi generali (art. 8 della L. R. n°29/97), sia la normativa relativa alla classificazione delle aree ove previsto dal Piano Territoriale Paesistico stesso, in caso di contrasto prevale la più restrittiva.

Una volta approvato dal Consiglio regionale pubblicato nel BURL, l'art. 9 della citata L.R. n°24/98 – protezione dei Parchi e delle Riserve naturali, al punto 6, nel rispetto dell'art. 26, sesto comma della legge regionale n°29/97 stabilisce

(...) Ai sensi dell'art. 25, comma 2, della legge 06/12/1991 n° 394 i piani delle aree naturali protette di cui all'art. 26 della legge regionale 06/10/1997 n°29, hanno valore anche di Piano paesistico e di piano urbanistico e sostituiscono i piani paesistici e i piani territoriali e urbanistici di qualsiasi livello. I piani delle aree naturali protette tengono conto delle disposizioni di cui al cap. II° della presente legge quali livelli minimi di tutela fatte salve valutazioni specifiche coerenti con le priorità delle aree naturali protette(...).

Anche l'art. 9 punto 5 della L.R. n° 24/98 stabilisce fra l'altro, riconfermando naturalmente il contenuto del P.T.P., che nei territori di cui al comma 2, nelle more di approvazione dei piani delle aree naturali protette si applicano sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istituiti o legislativi generali, sia la normativa relativa alle classificazioni per zone delle aree previste dal P.T.P. e dal P.T.R.G., in caso di contrasto prevale la più restrittiva.

Oltre ¾ dell'intero territorio, come già detto in precedenza, ricade all'interno del Parco naturalistico di Vejo e quindi risulta vincolato paesaggisticamente. La norma di tutela per tali ambiti è contenuta negli articoli 15 e 16 del P.T.P. n°4. All'interno degli stessi, in rapporto alle finalità di tutela, le aree del Comune di Formello sono suddivise in:

Art. 16 A) Zone di non trasformabilità, cioè quelle zone ove è vietato qualunque tipo di trasformazione (morfologica, naturalistica, infrastrutturale, edilizia) dello stato dei luoghi e degli equilibri ambientali e paesistici.

Art. 16 B) Zone di trasformabilità limitata; quelle zone ove gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi e di edificazione, previsti dal P.R.G. vigente o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini di tutela.

Risulta inoltre interessato dalla normativa specifica dell'ambito G10 "Altopiano di Formello e Sacrofano" (Formello, Sacrofano, Campagnano, Morlupo, Castelnuovo di Porto). In particolare per tale ambito, ove la normativa specifica prevale rispetto a quella di carattere generale, per il territorio del Comune di Formello è previsto (cfr. art. 33)

(...) Nell'area la tutela è finalizzata alla conservazione del quadro paesistico caratterizzato dalle estese superfici a pascolo e bosco con una morfologia variata e dalla presenza dei due boschi storici di Sacrofano e Formello (...),

ed inoltre (...) Come direttiva generale ai fini della tutela si sollecita di contenere nei piani regolatori le previsioni di insediamenti sparsi, dislocando i nuovi interventi residenziali di preferenza in prossimità o a completamento di nuclei esistenti.

Il P.T.P. prevede, in considerazione di particolari valori ambientali e paesistici dell'area, la formazione del Parco Regionale suburbano Cremera-Sorbo, in estensione del parco urbano di Vejo, fino alla zona comprendente la radura del Sorbo e del bosco di Campagnano (cfr. tav. E 3.7).

Nel territorio destinato a parco, al di fuori della viabilità esistente, è escluso il traffico con veicolo a motore, salvo i mezzi di soccorso o i mezzi strumentali per l'esercizio



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

dell'attività agricola. Il P.T.P. prevede due terminali attrezzati e la creazione di un centro attrezzato per la fruizione naturalistica e culturale del Parco; all'interno del Parco è consentita la localizzazione di attrezzature per le attività sportive equestri in località compatibili.

Inoltre è necessario prevedere un intervento prioritario di recupero per il complesso edilizio della radura del Sorbo.

Altri interventi prioritari di recupero sono sollecitati rispettive amministrazioni comunali per i centri storici di Formello, Sacrofano e Magliano Romano (...).

All'interno delle zone di non trasformabilità, ricadenti nel territorio del Parco di Vejo, la Variante generale prevede per l'ambito definito dal corso d'acqua Torrente "Valchetta" e fosso della "Mola di Formello", compreso fra il comprensorio le "Rughe" e la zona "Praticello", la destinazione di zona H1 – verde pubblico e di zona H2 – verde privato.

L'art. 25 delle N.T.A. (zone H-verde) stabilisce per le aree H2 (verde privato) la possibilità, nel caso di edifici già esistenti, un ampliamento nella misura del 20% della superficie attuale. Tale ipotesi, nel caso delle aree in esame risulta in contrasto con l'art. 16 A) del P.T.P. e con le misure di salvaguardia previste dal citato art. 8 della Legge 29/97. L'altro ambito di non trasformabilità, anch'esso ricadente nel perimetro del Parco, riguarda il comprensorio di "Monte Aguzzo" classificato dalla Variante H1-verde pubblico.

All'interno di tale ambito è presente la zona archeologica denominata Cave di Pietra di "Monte Aguzzo". Per lo stesso si applica la normativa di cui all'art. 13 della Legge regionale n°24/98.

Le restanti aree vincolate paesaggisticamente, in quanto ricadenti nel perimetro del Parco, sono classificate ai fini della tutela come "zone di trasformabilità limitata".

La Variante generale assegna a tali aree la seguente destinazione urbanistica:

- Zona E1 – Agricola vincolata
- Zona C6R – Zona di riqualificazione del patrimonio esistente
- Zona H2 – Verde privato
- H1 – Verde pubblico
- Area a vincolo cimiteriale
- G2 – Attrezzature per attività alberghiera, commerciale e terziaria
- F – Servizi pubblici

Per la destinazione G2 (G-stazioni di servizio) è prevista specifica deroga ai sensi dell'art. 18 ter della L.R. n°24/98 introdotto dall'art. 13 comma1 della L.R. 18/2004.

Non tutte le nuove previsioni urbanistiche coincidono con quelle del vigente P.R.G., ricadendo originariamente per la maggior parte in zona agricola.

L'intervenuta L.R. n°18 del 9/12/2004, di modifica della L.R. n° 24/98, ha introdotto con l'art. 27 bis la possibilità

(...)In deroga a quanto previsto nel 1° comma nelle zone definite dagli strumenti urbanistici vigenti come E, ai sensi del D.M. 1444/68, le varianti di cui al medesimo comma sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadono in aree di scarso pregio paesistico classificate dal P.T.P. vigenti con il livello minimo di tutela (...).

Tale norma ha integrato quanto già consentito con il 1° comma del citato articolo, il quale ammette la variante urbanistica per tutte le zone del D.M. 1444/68 ad esclusione della zona agricola. In sostanza tutte le zone C6R, G2, F, H2, introdotte con la Variante, risultano ammissibili ai fini della tutela, fermo restando la necessità di adeguare i parametri edificatori ai valori stabiliti dall'art. 16B, b)1, b)2, b)3) e b)5) rispettivamente per la parte agricola, residenziale e per quella a servizi in quanto costituenti i livelli minimi della tutela.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Occorre però rilevare che tale ipotesi, attualmente percorribile dal punto di vista paesaggistico ai sensi del disposto del citato art. 27 bis, come modificato dalla citata legge regionale, risulta in contrasto invece con la misura di salvaguardia di cui all'art. 8 della L.R. 29/97 trattandosi di aree, come già detto, ricadenti nel perimetro del Parco in assenza del Piano d'assetto.

In applicazione del citato punto 5) dell'art. 9 della L.R. n°24/98 per le stesse devono applicarsi le disposizioni del citato art. 8 della L.R. n° 29/97 (Misure di salvaguardia - Zone A) e Zone B) in quanto rappresentano i parametri più restrittivi fra i due livelli di tutela. E' necessario considerare che le zone C6R- identificate come zone di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono rappresentate da aree edificate abusivamente e ormai compromesse per le quali la normativa del Piano prevede il recupero attraverso Piani di Riqualificazione Urbana. Tale recupero risulta urbanisticamente auspicabile ai sensi della L.R. n°28/80. Lo stesso consentirebbe di dotare queste zone di servizi adeguati fermo restando evidentemente il demando al Piano d'Assetto del Parco l'eventuale recepimento di tali previsioni.

Come già rappresentato, con la deliberazione di G.R. n° 338 del 31/01/89, una ulteriore parte del territorio comunale è stata interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi della ex legge 1497/39.

Più in particolare l'area ricompresa fra la via S. Cornelia e la S.S. Cassia bis risulta sottoposta a vincolo paesistico ma sprovvista della classificazione ai fini della tutela.

L'intero ambito con originaria destinazione agricola ed impianti sportivi nella Variante in esame viene destinato parte a G3-zone complesse-PRUSST, parte a zone C3R-zone edificate di cui si propone il recupero ai sensi della L. 47/85 e parte H2- verde privato.

Per tale ambito si applica la disposizione prevista dall'art. 31 lett. a) e lett. b) (Misure di salvaguardia) della L.R. n°24/98

a) Nella zona agricola si applica la normativa prevista dai singoli P.T.P. e dal P.T.P.R. per zone agricole analoghe;

b) nelle altre zone sono consentiti gli interventi d'ordinaria e di straordinaria manutenzione.

Pertanto le destinazioni urbanistiche previste dalla variante, risultando in contrasto con la norma di tutela, devono essere stralciate e ricondotte alla originaria destinazione.

Il territorio di Formello è inoltre interessato dalla presenza di beni diffusi contraddistinti da zone boscate e da cinque corsi d'acqua vincolati che talvolta solo marginalmente lambiscono il territorio comunale.

Si tratta dei fossi denominati:

- Fosso dei Pantanucci fosso della Valchetta e Cremera,
- Fosso della Valle di Monte Oliviero,
- Fosso di Pietra Pertusa e di Malvaiata,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Fosso di Valle Cavone,
- Fosso di Torraccio o delle Pantanelle di Sant'Antonio di Monterosi,

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

Risultano inoltre, individuate, sulle tavole di piano le zone boscate con la trasposizione a scala diversa dei perimetri riportati nella TAV. E/1-7 del P.T.P. ambito territoriale n. 4.

Dalla lettura della tavola n. E/1-7 del P.T.P. si rileva la presenza nel territorio Comunale di due zone archeologiche, una località "Monte Aguzzo" ed un'altra in località "Monte Michele" e per le stesse dovrà applicarsi l'art. 13 della L.R. n° 24/98.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici trova applicazione l'articolo 7 "protezione dei corsi e delle acque pubbliche" del testo citato, che detta norme specifiche per la tutela di tali beni, mentre per le zone boscate esistenti dovrà applicarsi l'articolo 10 della citata legge regionale. Per le aree archeologiche sopra descritte la norma di tutela è stabilita dall'art. 14 della citata legge regionale n°24/98 e s.m.i

Il contrasto emerso in sede di verifica delle previsioni urbanistiche con quelle paesistiche determina una riduzione degli abitanti previsti che può essere stimata intorno ad 1/3 delle previsioni insediative.

L'A.C. di Formello ha presentato ai sensi dell'art. 23 della L.R. n°24/98 delle osservazioni al P.T.P. n°4 contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n°9 del 21/03/2003 che così fra l'altro riporta(...)

che i provvedimenti significativi in tal senso sono individuabili in:

- P.R.G. adottato con delibera C.C. n° 58 del 20/12/2000 (tavola di zonizzazione) con riferimento alle Zone C6R inserite entro il perimetro del Parco di Veio;
- Proposta di revisione del perimetro del Parco di Veio per il quale è in fase di stesura il Piano di Assetto Definitivo da parte dell'Ente Parco, approvata con delibera C.C. n°46 del 17/12/2001 e trasmessa alla Regione Lazio con nota prot. 9776 del 14/08/2002;
- Nota n°7630 del 26/06/2002 inviata al Dipartimento Urbanistica e Casa della Regione Lazio mirata ad escludere dal vincolo una zona definita "a trasformazione limitata" nella tavola E3 del P.T.P. ma già ampiamente urbanizzata e pertanto compromessa rispetto al principio stesso della "trasformazione limitata".

Che inoltre sussiste una zona individuata con DGR n°338 del 1989 come vincolata che potrà essere rivisitata per estensione in virtù della definizione dei confini del Parco di Veio (...).

Con successiva deliberazione Consiliare n°24 del 26/06/2003 l'A.C. nel richiamare la precedente e sopraindicata deliberazione n° 9/2003 ha inoltre avanzato la seguente ulteriore proposta (...) *che nello stesso atto deliberativo, nella narrativa dell'atto stesso, è stata rilevata un'altra esigenza in ordine ai vincoli presenti sul territorio e più precisamente relativamente al fatto che "...sussiste una zona individuata con DGR n°338 del 1989 come*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

*vincolata che potrà essere rivisitata per estensione in virtù della definizione dei confini del Parco di Veio, non provvedendo però ad inserirla nel disposto atto;
che nella realtà, affinché le previsioni urbanistiche sull'area interessata dal vincolo:*

- Variante al P.R.G. - zona a servizi G3;
- PRUSST S. Pietro in Tuscia – aree per servizi;

possano essere mantenute ad assentire presso la Regione Lazio, il vincolo 1497/39, istituito con la delibera regionale suddetta, dovrà essere ridotto in estensione in maniera di non gravare più sull'area;

che peraltro il vincolo in tema non è stato tradotto nel P.T.P. n°4 "Valle del Tevere" con previsioni di regimi di tutela di alcun tipo se non quelli relativi alle zone agricole, e non è stato inserito nel 1997 nel perimetro del Parco di Veio;

che pertanto appare coerente presentare ancorché tardivamente osservazioni ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale n° 24/98 per la riduzione del vincolo escludendolo nella sola area oggetto di previsione urbanistica a servizi G3 oggetto di proposta di PRUSST.

Le proposte sopra avanzate, nello spirito della collaborazione istituzionale tra regione ed Enti locali costituiscono oggetto di esame e valutazione nell'ambito delle procedure previste dall'Art. 23 della L.R. 24/98 per la redazione del P.T.P.

MODIFICA DELLE NORME TECNICHE

Le norme tecniche di attuazione del piano, nel loro insieme non appaiono sufficientemente chiare per consentire un'ordinata esecuzione delle previsioni previste e dunque necessitano di integrazioni e modifiche che possono essere introdotte d'ufficio, anche a seguito di quanto in precedenza rappresentato ed in quanto rivolte, essenzialmente, ad una migliore articolazione e a precisare alcuni aspetti particolari, allo scopo di tutelare in misura rigorosa l'ambiente le caratteristiche paesaggistiche del territorio comunale. Con l'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso le delibere C.C. n. 38 del 22.10.2001, n. 39 del 26.10.2001, n. 44 del 21.11.2001, n. 47 del 17.12.2001, n. 50 del 18.12.2001, n. 55 del 19.12.2001 di alcune osservazioni, le N.T.A. hanno subito delle modifiche ed integrazioni. L'esame svolto, è quindi basato sull'analisi della normativa come adottata inizialmente dall'Amministrazione Comunale e come modificata successivamente.

A tale scopo le norme dette divengono così modificate:

Art. 18 (zona storica A)

A pag. 22 – terz'ultimo capoverso, l'intero testo è obliato e così sostituito.

Nelle zone "A" in assenza di P.P.E. o di P.d.R. saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 19 (zone di completamento e ristrutturazione B)

A pag. 23 zone B1, al secondo comma dopo le parole "...altezza degli edifici limitrofi" aggiungere la frase "e comunque non superiore a mt. 10,50".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

A pag. 24 zona B2, l'ultimo rigo, aggiungere la frase "e comunque non superiore a mt. 7,00".

Art. 20 (zone di Espansione C)

A pag. 25 alla fine del terzo capoverso aggiungere la frase "ai sensi dell'Art. 23 della L. 1150/42".

Il quinto capoverso è oblatato e così sostituito "Tali zone hanno le caratteristiche delle zone omogenee di espansione, così come definite dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e quindi sottoposte a piano attuativo di iniziativa pubblica (P.P.E.) o privata (P.d.L.).

La quantificazione dello standard è fissata nella misura minima stabilita dal citato decreto ministeriale o come diversamente stabilito per le singole zone dalle N.T.A. "

a) Zona C1 – Zone parzialmente edificate . Al sesto rigo, sostituire $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$ con " $I_T = 0,50 \text{ mc/mq}$ "

A pag. 26.

b) Zona C2 – Zona di espansione e trasformazione urbanistica secondo rigo, sostituire $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$ con " $I_T = 0,50 \text{ mc/mq}$ "

c) Zona C3R – Zone edificate di cui si propone il recupero ai sensi della legge 47/85 , terzo rigo, sostituire $I_f = 0,25 \text{ mc/mq}$ con " $I_T = 0,25 \text{ mc/mq}$ "

Art. 21 (zona di Produttività D)

A pag. 29, alla fine del secondo capoverso aggiungere la seguente frase " ... del comparto, con i parametri previsti successivamente". Sostituire a pag. 30 l'altezza $H = 10 \text{ m}$ con " $H = 7,50 \text{ mt.}$ "

Art. 22 (zona Agricola E)

L'intero testo da pag. 30 a pag. 33 è oblatato e così sostituito: "Per tutte le zone Agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e della successiva legge Regionale n. 8 /2003.

Per le zone Agricole vincolate per la presenza di ambiti sottoposti a tutela ex legge 1497/39 e per la presenza di beni diffusi, si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 4 e le misure di salvaguardia previste dall'Art. 8 della L. 29/97, fino alla approvazione da parte della Regione del Piano d'Assetto del Parco, nonché la normativa di carattere generale contenuta nella L.R. n. 24/98 e s.m.i. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96.

Art. 24 (zone per Servizi privati)

A pag. 35 – sottozona G2 – ultimo rigo, inserire la frase : " Al riguardo dovrà tenersi conto di quanto previsto dalla L.R. n. 8/2004 in relazione alla rete di distribuzione dei carburanti".

A pag. 37 e seguenti; la normativa relativa alla zona G3 degli ambiti stralciati con la presente istruttoria, deve intendersi ablatata.

A pag. 38 viene normata la sottozona G4, destinata ad interventi complessi attuabili con programmi integrati d'intervento, normati dalla L.R. n. 22/97.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La normativa fa riferimento a due aree in maniera specifica, localizzate in zona Albereto e via Nazario Sauro. Per tali ambiti la normativa prevista nelle N.T.A. assume un valore di carattere generale in quanto gli interventi a cui sottende non risultano valutabili, se non in fase di effettiva definizione progettuale del programma che definisca i termini dimensionali, la compatibilità con le finalità previste dalla legge regionale 22/97.

Art. 26 (Perimetro del parco naturale regionale di Vejo)

A pag. 40 delle N.T.A.

La normativa introdotta dalla variante rinvia gli interventi all'approvazione del Piano d'assetto del parco.

Sono consentiti alcuni interventi anche nella zona di "non trasformabilità" per le quali, in questo caso, la normativa del P.T.P. n. 4 risulta più restrittiva rispetto a quella della norma transitoria. Al riguardo occorre stralciare l'intero testo e sostituirlo con la seguente frase: "Nelle aree sottoposte a vincolo paesistico, in attesa del piano d'assetto del parco, si applicano sia le misure di salvaguardia previste dagli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi generali (art. 8 della L.R. 29/97) sia la normativa relativa alla classificazione delle aree ove previsto dal P.T.P. stesso, in caso contrario prevale la più restrittiva".

Art. 27 (Aree con vincolo Cimiteriale)

A pag. 41 sostituire la frase: "Nelle aree di rispetto che è di 50 mt., dal perimetro è esclusa l'edificazione." Con la seguente frase: "Nelle aree di rispetto di metri 200 dal perimetro del cimitero, salvo l'eventuale diversa limitazione, se autorizzata dagli organi competenti, è esclusa l'edificazione."

Gli art. 28 – 29 – 30 – 31 delle N.T.A. riguardano le aree con vincolo paesistico relativo rispettivamente ai beni di cui all'art. 1 lett. c), lett. g), lett. h) e lett. m) della L. 431/85.

Al riguardo la normativa di riferimento è rappresentata dalla L.R. n. 24/98 e s.m.i.

L'art. 30 è integralmente sostituito con il parere rilasciato dall'Assessorato Agricoltura dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale riportato in precedenza nelle premesse.

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della Delibera di adozione della Variante al P.R.G. del Consiglio Comunale n. 58 del 20.12.2000 risultano pervenute n. 193 osservazioni nei termini più 4 osservazioni fuori termine per complessive n. 197.

Tali osservazioni sono state oggetto di controdeduzioni con le seguenti deliberazioni:

- D.C.C. n. 38 del 22.10.2001,
- D.C.C. n. 39 del 26.10.2001,
- D.C.C. n. 44 del 21.11.2001,
- D.C.C. n. 47 del 17.12.2001,
- D.C.C. n. 50 del 18.12.2001,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

D.C.C. n. 55 del 19.12.2001

Questo comitato dopo aver analizzato le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti del Piano e valutate le controdeduzioni del Comune, che ne ha complessivamente respinte n. 67, ne ha accolte n. 101, ne ha accolte parzialmente n. 29, ritiene di poter esprimere un giudizio di merito raggruppando le stesse per zone territoriali o interesse omogeneo a rappresentare altrettante situazioni tipo, così come sintetizzate dall'Amministrazione Comunale per ogni delibera del C.C. di controdeduzioni:

Le n. 67 osservazioni sotto elencate sono respinte in conformità al parere Comunale che si condivide per gli aspetti che non risultino in contrasto con il contenuto della presente istruttoria.

La suddivisione in gruppi scaturisce dalla omogeneità delle richieste e dalla relativa zona.

1^a Gruppo – D.C.C. n. 38/2001

160	14/04/01	Francucci Giacomo
161	14/04/01	Francucci Tiziano
165	14/04/01	Francucci Giacomo
3	19/03/01	Di Benedetto Silvana
23	11/04/01	Filippucci Franco
25	11/04/01	Del Maro Francesco
98	12/04/01	Rosada Pierina

2^a Gruppo – D.C.C. n. 39/2001

32	11/04/01	Avv. Simoncini Aldo
37	12/04/01	Avv. Cambi Costantino
78	12/04/01	Deidda Raimondo
113	13/04/01	Sotexpin Impi. E Servizi Industriali
122	13/04/01	Mancini Adele
133	13/04/01	Cassone Edoardo
176	14/04/01	Alleanza Nazionale Gruppo
179	14/04/01	Alleanza Nazionale Gruppo
185	14/04/01	Ronzetti Maria Teresa

3^a Gruppo – D.C.C. n. 44/2001

17	10/04/01	Paolocci Valeria
115	13/04/01	Magro Alfredo
187	14/04/01	Ing. Guidi Giuliano
134	13/04/01	Onori Lino
175	14/04/01	Struglia Roberto
22	11/04/01	Battistelli Anna Maria
186	14/04/01	D'Ascenzo Massimo, Ornella



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirizione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

156 14/04/01 Bracciotti Nazareno

4^a Gruppo – D.C.C. n. 47/2001

34 12/04/01 Ing. Rinaldi Adolfo
40 12/04/01 Bombelli Sergio
51 12/04/01 D'Ascenzo Filomena
123 13/04/01 Cardellini Nunzio
127 13/04/01 AB & B
126 13/04/01 Paolucci Livia
136 13/04/01 Cardellini Giovanna
154 14/04/01 S. S. Lazio S.p.a.
174 14/04/01 Delfini Giuseppina
181 14/04/01 Gruppo Consiliare Alleanza Nazionale
182 14/04/01 Cardellini Elena
97 12/04/01 Ass. Verde, Ambiente e Società
153 13/04/01 Ass. Verde, Ambiente e Società

5^a Gruppo – D.C.C. n. 50/2001

28 11/04/01 Chirico Maria Grazia
107 13/04/01 De Dominicis Pierina
110 13/04/01 Paolucci Valeria
15 10/04/01 Ing. Lupoi Rappr. Legale Soc. Roma Mediplex e Formello srl

6^a Gruppo – D.C.C. n. 55/2001

7 27/03/01 Residenza Elite
167 14/04/01 Bartolacci Luciano
77 12/04/01 Velardi Bernardino
86 12/04/01 Vincenti Massimo
88 12/04/01 Francucci Arceo
90 12/04/01 Ferranti Carla
91 12/04/01 Serata Augusto
94 12/04/01 Prudenzi Domenico
95 12/04/01 Prudenzi Lia
100 12/04/01 Sgalippa Michele
184 14/04/01 Delle Monache Santa
188 14/04/01 Postiferi Renato, Gori Laura
142 13/04/01 Palmigiano Valerio
116 13/04/01 Maccari Emilio
117 13/04/01 Maccari Domenico
56 12/04/01 Caroni Antonia
119 13/04/01 Cuicchi Cesare e Liliana
120 13/04/01 Cuicchi Cesare e Alfredo
194 24/04/01 Cuicchi Italo, Mario e Ferdinando (fuori termine)
10 06/04/01 Cardellini Adriana, Vincenzo Terranova (punti 1 e 2 dell'osservazione)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

59	12/04/01	Barocco Claudio
64	12/04/01	Bassanelli Anilde
66	12/04/01	Patriarca Maria Luisa
76	12/04/01	Barocco Vittorio
103	12/04/01	Lai Giuseppina
189	14/04/01	Cardellini Patrizio

Le seguenti n. 101 osservazioni, accolte in sede di controdeduzioni da parte del Comune e così elencate:

1^ Gruppo – D.C.C. n. 38/2001

9	04/04/01	Becagli Alfio
114	13/04/01	Vatri Pino Alvaro
135	13/04/01	Braccini F., Pasqualini M., Fiasco A., Rossetti E., Fiumara V.
158	14/04/01	Sgalippa Adelina
2	19/03/01	Piccioni Quintino
13	09/04/01	Finocchi Angela
24	11/04/01	Biondi Tiziana
19	11/04/01	Occhipinti Paolo
20	11/04/01	Petrocelli Domenico
124	13/04/01	Rosetti Lamberto
21	11/04/01	Peraino Stefano
35	12/04/01	Santi Orazio
36	12/04/01	Santi Vincenzo
109	13/04/01	Cosmi Ermelando Vinicio- Cosmi Vittoria
111	13/04/01	Ronzetti Sesto
112	13/04/01	Ronconi Giulia, Fabbri C.V., Scarponi ecc.
130	13/04/01	Soranna Ugo, Stornelli Renzo

2^ Gruppo – D.C.C. n. 39/2001

8	03/04/01	Vertunni Renato
14	10/04/01	Ronzetti Elga e M.Teresa
26	11/04/01	Ferrante Valeria
18	10/04/01	Rossi Rosa
27	11/04/01	Serafini Rita
118	13/04/01	Morani Gianfranco – Soc. Edil Roma srl
148	13/04/01	Democratici di Sinistra
177	14/04/01	Alleanza Nazionale Gruppo
178	14/04/01	Alleanza Nazionale gruppo
166	14/04/01	Centofanti Erminio (richiesta di annullamento)
129	13/04/01	Pretelli Lina
1	19/03/01	Rossetti Onelio (a condizione)
4	22/03/01	Volpini Amelia, Ennio, Enrico e Claudio (a condizione)
145	13/04/01	Felici Mariano Pistilli Ennio (a condizione)
141	13/04/01	La Ragione Iole, Sandra e Antonella (a condizione)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

3^a Gruppo – D.C.C. n. 47/2001

191	14/04/01	Cardellini Patrizio
197	17/10/01	Ufficio Tecnico Comunale (fuori termine)

4^a Gruppo – D.C.C. n. 50/2001

5	22/03/01	Amadio Gabriella
6	27/03/01	Cardellini Filippo
57	12/04/01	Rullo Danilo
139	13/04/01	Angelici Aldo
140	13/04/01	Diamanti Elena
163	14/04/01	Ronzetti Franco
168	14/04/01	Cardellini Mazzetti Filippo
195	09/05/01	Basile Mauro (fuori termine)
99	12/04/01	Di Paolo Anna Amalia, Garofoli Francesco
143	13/04/01	Cardellini Anna Maria, Cardellini Vittoria
157	14/04/01	Donadio Anna Maria
173	14/04/01	Cardellini Angelo
11	06/04/01	Scaramuzzino Filomena
159	14/04/01	Cardellini Carlo
164	14/04/01	Di Bartolomeo Carlo
55	12/04/01	Pennisi Angelo
58	12/04/01	Venerando Emanuela
60	12/04/01	Gizzi Marisa
61	12/04/01	Gizzi Massimo
62	12/04/01	Rapagnani Antonella
63	12/04/01	Rapagnani Anna
65	12/04/01	De Angelis Mauro
67	12/04/01	Servi Dina
68	12/04/01	Servi Anna Maria
69	12/04/01	D'Alessio Mario Angelo
70	12/04/01	Ferranti Alma
71	12/04/01	D'Alessio Rossana
72	12/04/01	Faraotti Italia
73	12/04/01	Subrizi Alessandra
74	12/04/01	Colasanti Angelo
75	12/04/01	Di Carlo Calogera
151	13/04/01	Faraotti Italia
155	14/04/01	Cardellini Carlo, Passeri Beatrice
16	10/04/01	Angelici Roberto e Massimo
41	12/04/01	Orsi Germano
44	12/04/01	Di Bartolomoo Adriana



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

79	12/04/01	Occhipinti Paolo
83	12/04/01	De Magistris Ambrosi Giovanni
84	12/04/01	Ambrosi De Magistris Emilia
85	12/04/01	Rossetti Fiorentino
92	12/04/01	Francucci Mario
93	12/04/01	Rapagnani Maurizio
96	12/04/01	Di Bartolomeo Maria
162	14/04/01	Francucci Leonello
12	09/04/01	Cagnucci Silvio
29	11/04/01	Luziotti Leo
104	13/04/01	Servi Dina e Anna Maria
132	13/04/01	Soranna Ugo
105	13/04/01	D'Alessio Ennio, Noretta, Franco, Anna Clara, Edda, Romano, M. Novella

5^ Gruppo – D.C.C. n. 55/2001

31	11/04/01	Lurci Giuseppe
39	12/04/01	Montebovi Gianbattista
121	13/04/01	Finocchi Domenico
183	14/04/01	Fagiani Marco e Erica
43	12/04/01	Guglielmo Eros e Walter
45	12/04/01	Ronzetti Elga
46	12/04/01	Ronzetti Maria Teresa
87	12/04/01	Di Benedetto Bernardo
89	12/04/01	Palmarini Pietro
108	13/04/01	Santi Giuseppe
54	12/04/01	Laucci Mario
80	12/04/01	Volpini Amelia
81	12/04/01	Marchicelli Franco
82	12/04/01	Mazzetti Adelmo
125	13/04/01	D'Angelo Gabriele
128	13/04/01	De Angelis Marisa
47	12/04/01	D'Alessio Ida
48	12/04/01	Grossi Maria Teresa

Per quanto attiene le n. 101 osservazioni sopra elencate, accolte dall'Amministrazione Comunale, questo comitato dopo averle esaminate, ritiene che possano essere accolte limitatamente e compatibilmente con le modifiche introdotte dalla presente relazione istruttoria.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

Per quanto riguarda le n. 29 osservazioni, accolte parzialmente dal Comune queste risultano così elencate:

1^a Gruppo – D.C.C. n. 38/2001

137 13/04/01 La Ragione Emilio

2^a Gruppo – D.C.C. n. 39/2001

102 12/04/01 Risi Susanna
152 13/04/01 Ronzetti Sesto
180 14/04/01 Alleanza Nazionale Gruppo
131 13/04/01 Scatena Sandro
170 14/04/01 Ambrosetti Luciana, Amadio Daniele, Carlo Giovanni

3^a Gruppo – D.C.C. n. 44/2001

49 12/04/01 Paolocci Livia
171 14/04/01 Pelle Daniela
196 Paolocci Fausto e Stefano (fuori termine)
30 11/04/01 Ruggeri Fausto, Maria Celeste
33 12/04/01 Bracalenti Massimo e Aroldo
38 12/04/01 Ruggeri Lina
106 13/04/01 De Pace Tommaso
144 13/04/01 La Ragione Egeria
150 13/04/01 Cagnucci Silvio e Ada, Brodolini Amerigo, Nuova Etruria Costruzioni Sr
190 14/04/01 Papili Leonilde
42 12/04/01 D'Alessio Anna Maria
149 13/04/01 Bonafede Aurelio e Giovanni, Buccioli Luigi, Bonafede Innocenzo

4^a Gruppo – D.C.C. n. 47/2001

50 Cardellini Vittorio e Loreto
53 12/04/01 Tecnostores 90 Srl – Agricola 99 Srl
146 13/04/01 Pasqualini Renato, Sergio, Gabriella, Nino, Ennio
169 14/04/01 Mozzi Paolo
172 14/04/01 Perego Cristina, Tarquini M. Franca, D'Agostino Alessandra ed altri
192 14/04/01 Nobili Stefano ed altri
138 13/04/01 Serata Antonella
147 13/04/01 Sanetti Salvo

5^a Gruppo – D.C.C. n. 50/2001

10 06/04/01 Cardellini Adriana, Vincenzo Terranova
52 12/04/01 Valloni Massimo, Valloni Margherita
193 14/04/01 Paolocci Flaminia



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

L'osservazione n. 101 del 12/04/01 presentata dal sig. Bordini Sandro non è stata presa in esame nelle delibere suddette in quanto relativa al Piano di Recupero di Via Roma ed erroneamente registrata tra le osservazione della Variante al P.R.G.

Le n. 29 osservazioni sopra elencate, parzialmente accolte dall'Amministrazione Comunale, vengono accolte nei limiti stabiliti dell'Amministrazione Comunale e compatibilmente con le modifiche d'ufficio introdotte dalla presente relazione istruttoria.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Osservazioni pervenute alla Regione e/o al Comune

1	1873	11/05/2001	ASS. VERDI AMBIENTE E SOC
2	11550	27/05/2002	VERTUNNI RENATO
3	11834	28/05/2002	VERTUNNI RENATO
4	11836	28/08/2002	PEREGO CRISTINA
5	11937	29/05/2002	STUDIO LEGALE S. A. NAPOLI
6	12243	03/06/2002	DI FAZIO DANIELA
7	14835	02/07/2002	PAOLACCI LIVIA
8	17674	08/08/2002	MEDIPLX SRL
9	23954	05/11/2002	RINALDI ADOLFO
10	23357	15/02/2003	MOZZI PAOLO
11	33798	04/03/2003	GIZZI ELVIRA
12	77639	28/05/2003	BONAROTA PAOLA
13	143696	25/09/2003	BOMBELLI SERGIO
14	170671	07/11/2003	DELFINI GIUSEPPINA
15	172412	12/11/2003	S.S. LAZIO
16	76156	10/05/2004	RIVA CHERUBINO
17	120160	16/07/2004	D'ASCENZO ORNELLA
18	137400	09/08/2004	TORCOLINI FRANZIA A. LUCIA
19	176321	12/10/2004	PETROCELLI DOMENICO
20	9633	25/01/2005	MOZZI CARLO -STUDIO LEGALE SOC. I.N.C.A.F
21	9620	25/01/2005	MOZZI CARLO -STUDIO LEGALE SOC. I.N.C.A.F
22	9612	25/01/2005	MOZZI PAOLO -STUDIO LEGALE SOC. PRATO ROSETO 2003
23	9650	25/01/2005	CARDELLINI LORETO CARDELLINI VITTORIO
24	9668	25/01/2005	CARDELLINI VITTORIO
25	7514	20/01/2005	SOC. LA MONGOLFIERA
26	5327	14/01/2005	VALLONI MARIA LUISA
27	5773	18/01/2005	GRUPPO CONS. ALLEANZA NAZ. (SIMONCINI- COSTANTINI)
28	2040	21/01/2005	RUGGIERI GIROLAMO e altri
29	5277	18/01/2005	BONAFEDE LUIGINA e VIOLANTE
30		25/01/2005	COOP. EDILIZIA ELITE e v
31	1518	3/2/2005	AMMINISTRAZIONE COMUNALE



1) ASS. VERDI AMBIENTE E SOCIETA'

L'osservante a nome dell'Associazione Verdi Ambiente evidenzia una serie di aspetti riguardanti la incompatibilità ed il contrasto di alcune previsioni urbanistiche contenute nella variante con il P.T.P n°4 e la specifica normativa, nonché il contrasto con la legge regionale 29/97.

Parere

Con la presente istruttoria è stata valutata la compatibilità della variante con le previsioni paesaggistico-ambientali. Molte delle considerazioni svolte nell'osservazione sono state esaminate nella presente istruttoria.

2) VERTUNNI RENATO

L'osservante è proprietario di alcune aree in località Le Rughe, con destinazione agricola E2 in area non vincolata, chiede la destinazione residenziale con indice fondiario 0.25 mc/mq.

Parere

L'A.C. valuterà l'ampliamento in relazione al modesto incremento volumetrico della zona C3R, tenuto conto della auspicabile realizzazione di un collegamento sulla Cassia che decongestionerà lo svincolo attualmente esistente sulla Cassia stessa. L'intervento sarà preceduto da un piano attuativo con concessione di aree a servizio pubblico a beneficio dell'intero comprensorio delle Rughe.

3) VERTUNNI RENATO

COME SOPRA

4) PEREGO CRISTINA

L'osservante invia copia della nota con la quale l'A.C. comunica di avere accolta un'osservazione presentata da una serie di cittadini.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

Parere

La comunicazione attiene al contenuto dell'osservazione successiva.

5) PEREGO CRISTINA e ALTRI (per il tramite dell'Avv. SALVATORE A. NAPOLI)

Gli osservanti sollevano alcuni aspetti di incompatibilità paesistica con le previsioni urbanistiche contenute nella variante, in particolare le previste zone G3 a ridosso di Via S. Cornelia, e l'ampliamento della zona industriale che dovrebbe avvenire, secondo le loro proposte, non in direzione del perimetro del Parco ma in direzione della strada Formellese.

Parere

Per quanto riguarda la zona G3 si condivide quanto rappresentato dagli osservanti a seguito della incompatibilità paesistica, come rappresentato dalla relazione istruttoria, mentre per quanto riguarda l'ampliamento della zona industriale si rimanda all'istruttoria stessa.

6) DI FAZIO DANIELA

L'osservante rappresenta un errore nella classificazione della proprietà all'interno del Comprensorio "F" delle Rughe classificata erroneamente H1-verde pubblico.

Parere

L'A.C., verificato quanto rappresentato, provvederà all'eventuale correzione dell'errore grafico.

7) PAOLOCCI LIVIA

L'osservazione è presentata come atto di diffida al Comune e alla Regione. L'osservante è proprietaria di una porzione di terreno che nella variante è destinato a zona C3R (zone edificate di cui si propone il recupero ai sensi della L. n°47/85). La stessa avanza un'osservazione al Comune per chiedere la suddivisione della zona in comparti di recupero e l'attuazione del Piano di Recupero attraverso P.P. o P.di L. L'A.C. ha accolto solo la prima proposta graficizzandola. L'osservante rileva che da tale graficizzazione sia stata introdotta una viabilità non prevista, rilevabile esclusivamente osservando la graficizzazione della zona limitrofa.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Parere

La richiesta è priva di elaborati grafici, tali da consentire una esatta valutazione della questione. L'A.C. verificherà quanto dichiarato dall'osservante in sede di controdeduzioni.

8) MEDIFLEX s.r.l. (Ing. LUPOI GIUSEPPE)

L'osservante proprietario di un'area con originaria destinazione M2 su cui era stata prevista la realizzazione di una clinica polispecialistica ricadente nel Parco di Vejo chiede la conferma della originaria destinazione ed il ripristino della strada "circonvallazione est" tra la viabilità in P.R.G.

Parere

L'osservazione è priva di elaborati grafici tali da consentire una esatta valutazione. In presenza del Parco di Vejo, come già rappresentato nella relazione istruttoria, devono essere applicate le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L.R. 29/97.

9) RINALDI ADOLFO

L'osservante è proprietario di un terreno a ridosso della attuale zona artigianale-industriale, destinato dalla variante per 1/3 a zona H2 (verde privato) e per i restanti 2/3 a zona E1 (agricola vincolata) ricadente nel perimetro del Parco di Vejo. L'osservazione presentata al Comune è stata respinta. L'area è limitrofa ad altra analoga, con originaria destinazione D1-produttiva (artigianale-industriale) cancellata dall'A.C. a seguito dell'accoglimento di una osservazione.

Parere

Per le osservazioni si rimanda al contenuto della relazione istruttoria in merito al possibile ampliamento della zona industriale, con esclusione della zona vincolata.

10) MOZZI PAOLO e altri

Gli osservanti sono proprietari di alcune aree all'interno della attuale zona industriale. Chiedono che la normativa tecnica di tale zona preveda la possibilità di utilizzare fino ad un massimo del 30% della cubatura realizzabile per attività commerciali reperendo le aree per il parcheggio all'interno di ogni singolo lotto.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Parere

Tale ipotesi non è stata prevista dalla normativa della variante in esame. Non accoglibile.

11) GIZZI ELVIRA

Osservazione trasmessa dall'A.C. con nota 33796 del 4/03/2003. L'osservante è proprietario di un terreno all'interno del centro storico, attuale zona A, non edificato di cui chiede l'edificazione.

Parere

La zona "A" risulta normata dall'art. 18 delle N.T.A. come modificato dalla presente istruttoria. L'intervento in questione potrà essere previsto all'interno del P.P.E. o P. di Recupero.

12) BONAROTA PAOLA e altri

Gli osservanti sono proprietari di un terreno con originaria destinazione "C". Con la variante adottata il terreno ha assunto la destinazione H1-verde pubblico. Chiedono che una parte del terreno assuma la destinazione B1 mentre la restante parte venga destinata a verde privato e a verde pubblico.

Parere

L'osservazione può ritenersi urbanisticamente accoglibile esclusivamente per la parte B1 che andrebbe ad ampliare in minima parte e solo marginalmente la prevista zona B1. La restante area costituirà il verde pubblico a servizio del centro storico.

13) BOMBELLI SERGIO

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno in località Le Macere, non vincolata paesisticamente a ridosso di una zona classificata dalla variante C3R di recupero urbanistico ai sensi della L. 47/85. Lo stesso chiede: **a)** la modifica della destinazione urbanistica di parte dell'area interessata, precisamente della soia area classificata in zona E2 (priva di vincoli paesistici), in zona C3R, zona di recupero, lasciando inalterata la porzione di terreno destinata a zona E1; **b)** in via alternativa si chiede l'individuazione della zona in oggetto fra le aree a forte parcelizzazione fondiaria ove prevedere zone di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

espansione a bassa densità edilizia come previsto dalla legge regionale n°38 del 22/12/99.

Parere

Si ritiene che la richiesta vada inserita nell'ambito della pianificazione della zona agricola secondo le previsioni della L.R. n°38/99 nelle zone con forte parcellizzazione fondiaria a bassa densità edilizia.

14) DELFINI GIUSEPPINA

Osservazione presentata all'A.C. e da questa non accolta. L'osservante proprietaria di un terreno con destinazione agricola E2, in presenza di una attività commerciale esistente condonata chiede che il proprio terreno venga destinato a zona produttiva "D" la cui normativa consente anche lo svolgimento di attività terziarie ad esclusione della vendita al dettaglio.

Parere

Per tale osservazione si rimanda al contenuto della relazione istruttoria in merito al possibile ampliamento della zona industriale.

15) S.S. LAZIO S.p.a.

L'osservante società sportiva è proprietaria di un terreno su cui sono esistenti oltre al campo di calcio anche una serie di strutture condonate a servizio dell'impianto sportivo. L'originaria destinazione secondo il vigente P.R.G. è zona N5- impianti sportivi, l'attuale variante destina l'area in questione a zona G3- zone complesse – PRUSST. La normativa prevista dall'art. 24 delle N.T.A. limita per queste zone in particolare rispetto alle altre G3 gli interventi possibili. L'osservante chiede che vengano tolte alcune limitazioni e fra queste il divieto alla realizzazione di nuove edificazioni.

Parere

Come già rappresentato nella relazione istruttoria questa zona risulta vincolata paesisticamente ai sensi dell'ex L. 1497/39 a seguito della Delibera della Giunta Regionale n°338 del 31/01/89. La stessa è sprovvista della classificazione ai fini della tutela. Per tale ambito si applica la disposizione prevista dall'art. 31 lett. b) (misure di salvaguardia) della legge regionale n°24/98. Le nuove destinazioni urbanistiche non risultano pertanto ammissibili per contrasto con la norma di tutela.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

16) RIVA CHERUBINO

L'osservante è proprietario di alcune particelle con originaria destinazione agricola che nella variante sono interessati da una viabilità di progetto e parte zona F-servizi pubblici. Chiede che tali spazi pubblici vengano reperiti o ridistribuiti tra tutti i proprietari delle aree dell'ambito territoriale in loc. Albereto e comunque che nell'adiacente zona a servizi privati, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, venga inserita anche parte della proprietà.

Parere

In relazione alla viabilità si ritiene che l'eventuale modifica del tracciato possa essere esaminata dall'A.C. ove ritenuta tecnicamente possibile al fine di non dividere il terreno e consentirne l'utilizzazione. L'A.C. valuterà il possibile ampliamento della prevista zona G2 come richiesto dall'osservante.

17) D'ASCENZO ORNELLA e altri

Gli osservanti sono proprietari di alcune particelle con destinazione agricola E2, chiedono che le stesse assumano la destinazione C3R- zone edificate di cui si propone il recupero ai sensi della L. 47/85, come le adiacenti zone in quanto il terreno di proprietà presenta le stesse caratteristiche di edificazione abusiva.

Parere

L'A.C. verificherà la possibilità di ampliare la zona C3R limitatamente al tratto prospiciente la strada di via Monte Stallone sul lato est fino ad interessare esclusivamente il fabbricato esistente.

18) TORCOLINI FRANZIA A.LUCIA

Chiede che per l'area di proprietà venga mantenuta la destinazione di zona C6R pur ricadendo nel vincolo paesistico a seguito della presenza del Parco di Vejo.

Parere

Non ammissibile per il contrasto con la norma di tutela.



19) PETROCELLI DOMENICO

L'osservante è proprietario di un'area con destinazione C3R- zone edificate di cui si propone il recupero ai sensi della L. 47/85. Dalla lettura di un opuscolo, pubblicato dall'A.C. sulla variante, rileva che sulla proprietà è rappresentata una viabilità non prevista né sul piano adottato né su quello controdedotto. Chiede di ripristinare la situazione precedente.

Parere

L'A.C. in sede di controdeduzioni chiarirà la questione sollevata, fermo restando che le rappresentazioni contenute negli opuscoli divulgati non hanno valore.

20) MOZZI CARLO

L'osservante in qualità di legale rappresentante della Soc. INCAF, chiede che, su una parte del lotto di proprietà su cui è esistente un fabbricato in area industriale, venga consentito l'utilizzazioni a nuclei commerciali di supporto della zona produttiva.

Parere

Vedi osservazione n°10.

21) MOZZI CARLO

L'osservante in qualità di legale rappresentante della Soc. INCAF, chiede che venga confermata la previsione edificatoria prevista dal P.d.L. approvato dalla Regione prot. 14795 del 30/09/1992 in quanto la variante limiterebbe la volumetria consentita dalla lottizzazione approvata.

Parere

L'osservazione è priva di riferimenti cartografici e tali da consentire un maggiore approfondimento. L'osservante sembrerebbe riferirsi alla zona industriale. L'aspetto sollevato deve essere esaminato dall'A.C. con particolare attenzione alla convenzione già approvata.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

22) MOZZI CARLO

Vedi osservazione n°20

23) CARDELLINI LORETO e altri

Gli osservanti sono proprietari di alcune particelle che nel vigente P.R.G. hanno destinazione di zona H2-agricola mista. Con la variante adottata dall'A.C. con deliberazione Consigliare n°193 del 30/11/84 è stata adottata una variante stralcio al P.R.G. denominata V3 nella quale i terreni in questione assumeranno le destinazioni di zona "I" industriale-artigianale. Con successiva deliberazione comunale n°137 del 01/03/85 è stata adottata un'ulteriore espansione di tale zona industriale. Le due varianti V1 e V2 non sono state mai inviate alla Regione per il necessario esame ed approvazione. La variante adottata destina l'area a zona E2 agricola. Gli osservanti chiedono, svolgendo una serie di considerazioni, fra le quali il fatto che il terreno in questione verrebbe a costituirsi come lotto di zona agricola intercluso, ma escluso da qualsiasi possibilità edificatoria, che venga attribuita allo stesso una destinazione di zona "I" industriale, in subordine commerciale.

Parere

Per tale osservazione si rimanda al contenuto della relazione istruttoria in merito al possibile ampliamento della zona industriale.

24) CARDELLINI VITTORIO

L'osservante proprietario di un terreno, destinato dalla variante a zona G3-zone complesse, chiede la destinazione di zona B1 di completamento.

Parere

Non condivisibile in quanto non presenta le caratteristiche delle zone di completamento.

25) POLCHI RUGGERO (Soc. La Mongolfiera)

L'osservante è proprietaria di un'area che per una parte ha destinazione secondo la variante in esame di verde pubblico, mentre la restante ha mantenuto l'originaria



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

destinazione di zona di completamento, chiede l'eliminazione della parte a verde pubblico.

Parere

L'osservazione è priva di qualsiasi riferimento grafico e cartografico che ne consenta una valutazione.

26) VALLONI MARIA LUISA

L'osservante è proprietaria di un lotto con destinazione di zona E1-agricola vincolata, su cui è esistente un fabbricato e ricadente nel perimetro del Parco di Vejo. Chiede che venga destinata a zona C6R-zona di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, come la zona limitrofa.

Parere

La richiesta è ammissibile, limitatamente all'immobile esistente, in relazione all'eventuale recepimento delle zone C6R nel Piano d'Assetto del Parco.

27) GRUPPO CONS. DI A.N. (Simoncini-Costantini)

Gli osservanti sollevano una serie di questioni di carattere generale riguardanti il dimensionamento, la perimetrazione del Parco di Vejo, gli aspetti di tutela paesistica, i programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST)-Progetto "Roma 18". Fra l'altro viene segnalata la necessità di prevedere il potenziamento della rete viaria con previsione di una tangenziale che alleggerisca il traffico in entrata di uscita dal centro.

Parere

Molte delle considerazioni svolte nell'osservazione sono state esaminate nella relazione con particolare riferimento al dimensionamento, sulla scorta dei dati forniti dall'A.C., alla tutela paesistica e alla zona G3 (PRUSST). Le restanti questioni relative a programmi edilizi non sono contenute nella variante in esame né risultano presentati alla Regione. Appare auspicabile e raccomandabile la realizzazione di una tangenziale al centro storico che potrà essere proposta dall'A.C. con la procedura prevista dal D.P.R. 327/01.

28) RUGGIERI GIROLAMO e altri



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Gli osservanti sono proprietari di un'area con destinazione F-servizi pubblici e G1-attrezzature destinate allo sport e al tempo libero. Chiedono che l'area assuma la destinazione B1-completamento o in via subordinata la zona C1-zona parzialmente edificata, fermo restando la cessione delle aree pubbliche.

Parere

L'area è limitrofa ad aree già edificate e assume una posizione strategica per dotare la zona dei servizi pubblici necessari. L'eventuale limitata modifica della zona G1 a B1 risulta compatibile.

29) BONAFEDE LUIGINA E VIOLANTE

Le osservanti sono proprietarie di un terreno in loc. Le macere che in adozione della variante aveva una destinazione D1-artigianale ed industriale. Tale destinazione è stata cancellata dall'A.C. in sede di controdeduzioni con l'accoglimento di una osservazione. A seguito della cancellazione di tale previsioni gli osservanti hanno presentato ricorso al TAR.

Parere

Per tale osservazioni si rimanda al contenuto della relazione istruttoria in merito al possibile ampliamento della zona industriale.

30) COOP. EDILIZIA ELITE

La cooperativa è proprietaria di terreni in loc. Casal de Ceveri/Due torri. Nell'86 la Coop. Ha stipulato una convenzione con il Comune per edificare 9.9993 mc in conformità al P.R.G. vigente. Nel 1987 la Cooperativa ha presentato al Comune una variante alla lottizzazione da cui è scaturita una sentenza del TAR che ha riconosciuto la piena legittimità della convenzione. La variante ha classificato l'area E1-agricola-vincolata in quanto ricadente nel perimetro del Parco di Vejo. L'osservazione presentata all'A.C. non è stata accolta.

Parere

Sussistono valide motivazioni fissate dalla sentenza del TAR in ordine al diritto della Cooperativa di adeguare il progetto di lottizzazione dell'87. Attualmente l'area, ineditata, ricade nel perimetro del Parco di Vejo, per la stessa si applicano comunque, in attesa del Piano d'Assetto, le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L.R. 29/97.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

31) AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'A.C. di Formello, a firma del Sindaco, ha presentato una osservazione riguardante alcune aree di proprietà comunale, in particolare:

1) Località Castelli

Prevedere un'area a parcheggio pubblico di scambio per la fermata bus – vetture.

2) Località Monte Aguzzo

Prevedere un'area da destinare ad isola ecologica a tutela del sito archeologico oggetto di discarica abusiva.

3) Località Rosciolo

Ripristinare la zona F – Servizi Pubblici, nell'area dove ubicato il depuratore, non riportata.

Chiede inoltre di adeguare, in quanto erroneamente rappresentata, la fascia di rispetto della strada statale Cassia bis che nelle tavole risulta di mt. 100 anziché mt. 40.

Parere

Tutte le proposte si ritengono ammissibili. Per altro la realizzazione delle isole ecologiche è appositamente prevista dall'art. 18 ter della L.R. 24/98, anche in deroga alle disposizioni contenute nel P.T.P.

Per quanto riguarda l'area del depuratore esistente dovrà naturalmente essere rivista una fascia di rispetto dallo stesso di mt. 100. In sede di controdeduzioni l'A.C. provvederà in tal senso.

L'amministrazione comunale, in sede di controdeduzioni, valuterà l'opportunità di provvedere conseguentemente alle indicazioni regionali, esprimendo il proprio motivato parere in merito.

Tutto ciò premesso e considerato, questo Comitato è del

PARERE

che la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Formello adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 20.12.2000, sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui ai precedenti considerato da introdursi d'ufficio ai sensi dell'articolo 3 della legge 6. 8. 67, n. 765.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il presidente del C.R.p.T.
(prof. Ing. Patrizio Cuccioletta)



Voto n. 96/3 del 28 Luglio 2005

Oggetto: **Comune di Formello (Rm) - Variante Generale al P.R.G.**
D.C.C. n. 25 del 15.06.2005 "Adozione delle controdeduzioni alle proposte di modifica formulate dal Comitato Regionale per il Territorio in merito alla Variante Generale al P.R.G. vigente".

IL COMITATO

Sentita la Commissione relatrice che ha predisposto l'istruttoria

PREMESSO

Con nota n. 86 del 25.02.2005 il C.R.p.T. ha espresso il parere che la variante generale al P.R.G. del Comune di Formello fosse meritevole di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. n. 765/67.

Il Comune di Formello con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 15.06.2005 ha formulato le proprie controdeduzioni in merito, approvando le integrazioni e le prescrizioni relative alle norme tecniche di attuazione alla variante al P.R.G. del Comitato Regionale per il Territorio e riportate nel citato voto n. 82/2.

L'A.C. si è inoltre pronunciata controdeducendo sulle n. 31 osservazioni presentate dai cittadini direttamente alla Regione.

Le stesse, in relazione a tale pronunciamento e seguendo l'ordine numerico, sono così decise:

- 1) ASS. VERDI AMBIENTE E SOCIETÀ
L'A.C. concorda con quanto espresso nel voto regionale.
- 2) VERTUNNI RENATO
L'A.C. non concorda come espresso nel voto regionale "... non ritenendo allo stato attuale ammissibile l'individuazione di ulteriori aree di espansione nella zona delle Rughe, peraltro non prevista nel progetto originario della variante stessa".

Parere

Le motivazioni sollevate dal Comune si ritengono ammissibili.

- 3) VERTUNNI RENATO
Come sopra.
- 4) PEREGO CRISTINA
Vedi osservazione successiva.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

5) PEREGO CRISTINA

L'A.C. condivide il contenuto del voto regionale relativamente alle zone G3. In ordine alla possibile espansione della zona industriale ribadisce *"che allo stato attuale l'area peraltro non ancora completamente edificata debba mantenere i limiti di estensione territoriale già stabiliti nel vigente P.R.G. ... (omissis) ... l'A.C. potrà valutare l'ipotesi di sviluppo in una successiva variante ... in tale sede potrà individuare soluzioni perequative che comportino peculiari vantaggi pubblici sia con riferimento all'integrazione dei servizi dell'intero comparto produttivo che alla riqualificazione dell'area industriale già insediata"*.

Parere

Si concorda con quanto rappresentato dall'A.C.

6) DI FAZIO DANIELA

L'A.C. ritiene non sussistere alcun errore grafico nella rappresentazione della destinazione urbanistica dei terreni di proprietà della ricorrente.

Parere

Si prende atto di tale verifica.

7) PAOLOCCI LIVIA

L'A.C. Ritiene che in sede di Piano attuativo si potrà verificare la possibilità di modificare il tracciato viario.

Parere

Si condivide quanto deciso dall'A.C.

8) MEDIFLEX s.r.l.

L'A.C. concorda con quanto espresso nel voto regionale.

9) RIDOLFI ADOLFO

Vedi determinazioni assunte per la precedente osservazione n. 5.

10) MOZZI PAOLO ED ALTRI

L'A.C. concorda con quanto espresso nel voto regionale.

11) GIZZI ELVIRA

Come sopra.

12) BONAROTA PAOLA ED ALTRI

L'A.C. concorda con quanto espresso nel voto regionale accogliendo esclusivamente l'ampliamento per una parte di B1 mantenendo la restante parte a verde pubblico a servizio del centro storico.

Parere

Le motivazioni dell'A.C. si ritengono ammissibili.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- 13) **BOMBELLI SERGIO**
L'A.C. concorda con quanto espresso nel voto regionale.
- 14) **DELFINI GIUSEPPINA**
Vedi determinazione assunta per la precedente osservazione n. 5.
- 15) **S.S. LAZIO S.p.A.**
L'A.C. condivide il parere regionale. La destinazione urbanistica prevista nell'area in questione dovrà essere stralciata e ricondotta alla originaria destinazione di P.R.G.
- 16) **RIVA CHERUBINO**
Da un esame della situazione orografica dei luoghi, l'A.C. ritiene di confermare il tracciato della viabilità prevista mentre potrà ampliarsi la zona G2 in modo da interessare anche parte della sua proprietà con detta destinazione di zona.
Parere
Si ritengono ammissibili le motivazioni rappresentate dall'A.C.
- 17) **D'ASCENZO ORNELLA ED ALTRI**
L' A.C. non condivide quanto rappresentato nel voto Regionale.
Parere
L'A.C. ritiene non condivisibile la richiesta in quanto l'area interessata non presenta le caratteristiche della zona C3R. Si condivide.
- 18) **TORCOLINI FRANZIA A. LUCIA**
L' A.C. concorda con quanto espresso nel voto Regionale.
- 19) **PETROCELLI DOMENICO**
L'A.C. ritiene che in sede di piano attuativo sarà verificata la possibilità di modificare il tracciato della strada ai sensi dell'art. 14 della N.T.A.
Parere
Si concorda con quanto deciso dall'A.C.
- 20) **MOZZI CARLO**
L' A.C. condivide quanto deciso nel voto regionale.
- 21) **MOZZI CARLO**
L'A.C. conferma i distacchi dalla via S. Cornelia così come prevista dalla lottizzazione e dalle convenzioni approvate.
- 22) **MOZZI CARLO**
Vedi precedenti osservazioni.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- 23) **CARDARELLI LORETO ED ALTRI**
Valgono le stesse considerazioni rappresentate nella precedente osservazione n. 5.
- 24) **CARDARELLI VITTORIO**
L' A.C. condivide quanto deciso nel voto Regionale.
- 25) **POLCHI RUGGERO (Soc. La Mongolfiera)**
L'A.C. ritiene per l'area in questione, di confermare la destinazione di verde privato prevista nella variante.
Parere
Si condivide la decisione comunale.
- 26) **VALLONI M. LUISA**
L'A.C. non condivide la decisione regionale in quanto *"...l'area interessata non presenta le caratteristiche della zona C6R. Per le zone C6R vale quanto controdedotto nell'osservazione n. 18"*.
Parere
Si ritengono ammissibili le motivazioni rappresentate dall'A.C.
- 27) **GRUPPO CONS. di AN (Simoncini-Costantini)**
In merito alle richieste avanzate dai rappresentanti del gruppo politico, l'A.C. ritiene accogfibili le indicazioni regionali.
- 28) **RUGGERI GIROLAMO ED ALTRI**
L'A.C., in merito alle richieste avanzate nell'osservazione ed esaminate nel voto, ritiene che *"...Non risulta compatibile l'ampliamento della zona B1 in quanto quest'ultima risulta soggetta a Piano attuativo unitario si accoglie la proposta di destinare l'area G1 a zona C1 di espansione conformemente all'area limitrofa."*
Parere
Si concorda quanto deciso dall'A.C.
- 29) **BONAFEDE LUIGINA E VIOLANTE**
L'A.C. ribadisce sostanzialmente il contenuto dell'osservazione n. 5.
- 30) **COOP. EDILIZIA ELITE**
L'A.C. concorda con il contenuto del voto regionale.
- 31) **AMMINISTRAZIONE COMUNALE**
L'A.C., nel condividere quanto espresso nel voto regionale, esplicita *"...Relativamente alla modifica della destinazione dell'area del depuratore del Rosciolo, si da atto che la fascia di*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistico

Comitato Regionale per il Territorio

rispetto prescritta decadrà all'atto della dismissione dell'impianto con utilizzazione dell'area ad altro servizio pubblico.

In ordine alla zona prevista per l'isola ecologica, il Comune vi rinuncia considerato che è stata individuata una diversa localizzazione con atti in Variante ai sensi del DPR 327/01".

Parere

Si concorda con l'A.C.

L' A.C. provvederà ad adeguare le previsioni urbanistiche contenute nella Variante alle decisioni sopra rappresentate.

In relazione a quanto precede, questo Comitato è del

PARERE

Che la Variante Generale del Comune di Formello (Rm) adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 20/12/2000, sia meritevole di approvazione con le modifiche, approvazioni e prescrizioni contenute nel voto n. 86/2 del 25/02/2005, integrate con quanto sopra riportato.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il Presidente del C.R.p.T.
(arch. Paolo Ravaldini)