



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 20/06/2006

=====

ADDI' 20/06/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTI' COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPOLI

***** OMISSIS

ASSENTI: BONELLI - CIANI - COSTA - DI STEFANO - RODANO - TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 340

Oggetto:

Comune di Riano (Rm). Variante Generale di adeguamento del P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2000 e successive deliberazioni consiliari n. 20 del 08.07.2002, n. 13 del 19.04.2004 e n. 20 del 19.05.2004. Approvazione.

 **Oggetto: Comune di Riano (Rm).**

Variante Generale di adeguamento del P.R.G.

Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2000 e successive deliberazioni consiliari n. 20 del 8.07.2002, n. 13 del 19.04.2004 e n. 20 del 19.05.2004.

Approvazione.

340 20 GIU. 2006 *ll*

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 Riano (Rm) è dotato di una Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 5842 del 14.12.1999;

Vista la deliberazione consiliare n. 46 del 28.12.2000 con la quale il Comune di Riano (Rm) ha adottato la Variante Generale di adeguamento del P.R.G., riguardante l'esecuzione delle prescrizioni regionali dettate in sede di approvazione del vigente P.R.G.

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 19 osservazioni in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.11.2001;

Vista la deliberazione consiliare n. 20 del 08.07.2002 con la quale il Comune di Riano (Rm) ha adottato ulteriori modifiche e integrazioni al testo normativo del P.R.G. vigente come proposto con la Variante Generale di Adeguamento del P.R.G. adottata con la citata delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2000;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni nei termini e n. 2 fuori termine in merito alle quali l'amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 20.02.2003, ha preso atto della loro non riferibilità alle modifiche e integrazioni normative adottate e non ha ritenuto di esprimersi a riguardo;

Che direttamente a questa Regione sono pervenute n. 5 osservazioni fuori termine;

Che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 13 del 19.04.2004 e n. 20 del 19.05.2004 il comune di Riano (Rm), coadiuvato dall'ufficio tecnico comunale, ha proposto alcune osservazioni ai fine di migliorare la gestione dello strumento urbanistico;

Considerato che la variante di cui in oggetto riguarda in particolare:

- la formazione del programma decennale di edilizia residenziale pubblica con una previsione insediativa pari al 40% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nello stesso periodo come prescritto dall'art. 2 della legge 10/77;
- la destinazione a zona produttiva D1 di un'area ubicata in prossimità della via Flaminia, come suggerito in sede di approvazione del P.R.G.;
- modeste rettifiche del perimetro di zonizzazione anche per presa d'atto di modifiche introdotte d'ufficio dalla Regione;
- alcune modifiche e integrazioni al testo delle vigenti N.T.A.;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante 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. 91/5 reso nella seduta del 31.03.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ed ha invitato, inoltre, il Comune a valutare l'opportunità di introdurre, in sede di controdeduzioni, le ulteriori modifiche alle N.T.A. della variante in esame di cui alle citate delibere n. 13/04 e 20/04 previa ripubblicazione, ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42, della sola parte variata;

Vista la lettera n. 165689 del 6.10.2005 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha comunicato al Comune di Riano (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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 7.12.2005 con la quale il Comune di Riano (Rm) ha integralmente accettato le modifiche formulate con il citato voto dal Comitato Regionale per il Territorio deliberando inoltre di procedere alla ripubblicazione, ai sensi della Legge 1150/42 e s.m.i., della sola parte variata dalle citate delibere 13/04 e 20/04;

Atteso che a seguito di tale ultima pubblicazione è stata presentata un'osservazione in merito alla quale l'Amministrazione Comunale con D.C.C. n. 2 del 17.03.2006 ha ritenuto di non esprimersi in quanto la stessa non è risultata riferibile alle norme variate;

Vista la nota n. 130573/D3/06 del 19.11.2004 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere di competenza così come riportato nell'Allegato A del presente provvedimento;

Vista la nota n. 021230/2A/08 del 10.02.2005 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 2A/08 - Difesa Del Suolo ha espresso parere di competenza, con prescrizioni, così come riportato nell'Allegato A del presente provvedimento;

Vista la nota datata 4.05.06 con la quale l'Area 04 Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT-RI e Ambito Lacuale Nord) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha formulato, in merito al voto del C.R.p.T. n. 91/5 del 31.03.2005, la seguente specifica e chiarimento:

"Si chiarisce che lo stralcio intervenuto a seguito del parere geologico e vegetazionale della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile del 10.02.2005, relativamente alla "Variante B", allegato 1, in quanto "non idonea all'edificazione" si riferisce ad un'area con originaria destinazione agricola che nella variante in questione era stata proposta come Zona F1 - servizi pubblici di interesse comune, e che pertanto a seguito di tale stralcio ritorna all'originaria destinazione.

Si precisa, inoltre, che l'area con previsione di viabilità da Via Monte Ultimo a Via di Portonaccio la cui proposta è stata stralciata a seguito di un'osservazione avanzata dall'A.C. e da questa accolta, rimarrà di proprietà privata con la stessa destinazione urbanistica dell'area contermina senza che questo determini comunque aumento della cubatura prevista per la zona."

Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;

All'unanimità

DELIBERA

1. Di approvare la Variante Generale di Adeguamento del P.R.G. adottata dal Comune di Riano (Rm) con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2000 e successive deliberazioni consiliari n. 20 del 8.07.2002, n. 13 del 19.04.2004 e n. 20 del 19.05.2004, con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 91/5 del 31.03.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa citati, interamente riportati nello stesso Allegato A;
2. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'area 2B.04 nell'Allegato A e nei seguenti elaborati grafici allegati alla delibera di adozione n. 46 del 28.12.2000:
Tav. 18: Destinazione di uso urbanistico del territorio comunale;
Tav. 19: La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee;
Tav. 21: Norme tecniche di attuazione;
Relazione alla variante del Piano Regolatore Generale;
e nel parere n. 021230/2A/08 del 10.02.2005 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 2A/08 - Difesa Del Suolo comprensivo di numero due allegati.
3. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A;

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



Allegato A.doc

IL PRESIDENTE: S.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: S.to Domenico Antonio CUZZUPI

20 GIU 2006
llly



REGIONE LAZIO

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

Arch. Demetrio Carini

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 91/5
Seduta del 31.03.2005

ALLEG. alla DELIB. N. 340
DEL 20 GIU. 2006

OGGETTO: Comune di Riano (RM) – Variante generale di adeguamento del PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 28/12/2000.

Sentita la Commissione Relatrice che ha predisposto l'istruttoria.

IL COMITATO

Viste le note n. 6707 del 20/08/2002 e n. 3515 del 02/05/2003, con le quali il Comune di Riano 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 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.

PREMESSA

Il Comune di Riano è dotato di PRG approvato, contestualmente con la Variante di Salvaguardia, la Variante Speciale ex L.R. 28/80 per il recupero urbanistico di 13 nuclei abusivi ed il Piano di Zona ex L. 167/62, con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio in data 14 dicembre 1999, n. 5842.

L'approvazione è stata disposta con stralci, modifiche, indicazioni e prescrizioni contenute nei voti del C.T.C.R. – n. 26/1 del 29/12/1998 e n. 43/1 del 9/9/1999 allegati alla deliberazione citata per farne parte integrante.

Per l'adeguamento delle adottate previsioni dei menzionati strumenti urbanistici ai pareri espressi dal C.T.C.R. e recepiti nella citata deliberazione della Giunta Regionale del Lazio, l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla formazione di apposita variante; con tale variante ha ritenuto di introdurre anche alcune variazioni del testo normativo approvato, resesi necessarie, sulla base di esperienze di gestione del territorio, per renderne più agevole l'applicazione senza il ricorso ad interpretazioni soggettive.

La variante è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 28/12/2000 depositata (con gli elaborati allegati in libera visione del pubblico) nella sede comunale, previa inserzione del relativo avviso sul F.A.L. della Provincia di Roma n. 18 del 02/03/2001, nei modi previsti per legge.

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito sono state presentate, avverso le previsioni della variante, n. 19 osservazioni in merito alle quali il Comune ha formulato



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 35 del 30/11/2001, proponendone per n. 13 l'accoglimento, per n. 3 il parziale accoglimento e per n. 3 la reiezione.

La localizzazione delle osservazioni presentate e le proposte di modifica di quelle accolte sono state graficizzate su apposite tavole.

Con nota n° 6707 in data 30/08/2002 il Comune di Riano ha trasmesso alla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ai fini dell'approvazione della variante in questione, i seguenti atti ed elaborati:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 46 del 28/12/2000 di adozione della variante con gli elaborati progettuali sotto elencati:
 - Tav. 18: Destinazione d'uso del territorio comunale;
 - Tav. 19: Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee;
 - Tav. 21: Norme tecniche di attuazione;
 - Relazione esplicativa;
 - Avviso pubblico di deposito;
 - Copia FAL della Provincia di Roma n° 18 del 02/03/2001;
 - Originale delle 19 osservazioni presentate con l'indicazione degli estremi (data e n° di prot.) di ricezione (nella lettera di trasmissione riportato erroneamente n°18 osservazioni
 - Deliberazione consiliare n° 35 del 30/11/2001 di controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Con successiva deliberazione consiliare n° 20 dell' 08/07/2002, il Comune ha adottato ulteriori modifiche e integrazioni al testo normativo del PRG vigente come proposto con la Variante Generale di Adeguamento del PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/12/2000 n. 46.

Gli atti relativi a tali ulteriori modifiche e integrazioni sono stati depositati presso la casa comunale, previa pubblicazione del relativo avviso anche sulla Gazzetta Ufficiale n° 205 del 02/09/2002, per il prescritto periodo di 30 gg. consecutivi e nei successivi trenta giorni sono state presentate n° 2 osservazioni, n° 2 oltre il termine predetto.

Le Osservazioni sono state esaminate dal Comune; con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 20/02/2003 recante "determinazioni e controdeduzioni", preso atto della loro non referibilità alle modifiche e integrazioni normative adottate, non ha ritenuto di esprimersi al riguardo ed ha stabilito di inviarle comunque alla Regione per quanto di competenza.

Con la stessa deliberazione inoltre, il Comune ha rappresentato la necessità che le variazioni in questione, costituendo integrazione della variante adottata con la deliberazione n° 46 del 28/12/2000 in istruttoria presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica, vengano esaminate contestualmente a tale variante.

Con citata nota n° 3515 del 02/05/2003 la nuova variante è stata trasmessa dal Comune alla Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, con i seguenti atti ed elaborati:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 dell' 08/07/2002 con l'indicazione dettagliata delle variazioni normative apportate ad integrazione della variante adottata con la deliberazione n. 46/2000;
- Avviso pubblico di deposito;
- Copia stralcio della G: U. n. 205 del 02/09/2002;
- Originale delle quattro osservazioni presentate;
- Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 5 del 20/02/2003 con le determinazioni e controdeduzioni in merito alle osservazioni presentate.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Con nota 1459, in data 11 febbraio 2005, il Comune di Riano ha trasmesso alla Regione le ulteriori seguenti delibere di consiglio comunale:

- n. 13 del 19 aprile 2004, recante proposta di integrazione del testo normativo (art. 35 delle NTA);
- n. 20 del 19 maggio 2004 contenete atti di indirizzo all'ufficio tecnico al fine di proporre osservazioni mirate a migliorare la gestione dello strumento urbanistico.

Detta nota 1459, a cura dell'ufficio tecnico, traduce le richieste della A.C. contenute nella citata deliberazione oltre ad introdurre chiarimenti su altri aspetti.

Tardivamente, sia presso la sede comunale che presso la Direzione regionale sono pervenute ulteriori cinque osservazioni.

USI CIVICI

Con nota n°130573/D3/06 del 19/11/04 l'Assessorato Agricoltura Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha rilasciato il seguente parere:

(...)

Oggetto: Comune di Riano

"VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO DEL P.R.G."

adottata in data 28 dicembre 2000 con delibera del Consiglio Comunale n°46

*In merito alla richiesta di cui all'oggetto si riferisce quanto segue:
i terreni interessati dai lavori di cui trattasi ricadono per intero nel territorio del Comune di Riano.*

A tale proposito giova ricordare che, secondo il dettato dell'art. 6 della L.R. 59/95, è il Comune che, una volta dotatosi dello strumento di analisi territoriale, dovrà attestare di volta in volta l'eventuale presenza degli usi civici nell'area oggetto di variante urbanistica.

Dagli atti istruttori conservati presso gli archivi di questa Struttura, non si sono rinvenuti dati riguardanti eventuali terreni di uso civico di "proprietà" del comune di Riano che interessano le aree oggetto dell'intervento.

E', nel frattempo, pervenuta a questa Area l'analisi del territorio, redatta da Perito Demaniale Dott. Francesco Abatini, attestante l'insussistenza del gravame sulle superfici in questione.

Secondo il disposto del citato art. 6 della L.R. 59/95 (subdelega ai comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale), il Comune dovrà produrre l'attestazione circa l'insussistenza del vincolo in questione.

Dato atto che non risulta la presenza degli usi civici sui terreni oggetto dell'intervento, SI RITIENE CHE IL PROGETTO POSSA PROSEGUIRE IL SUO ITER AMMINISTRATIVO PER QUANTO DI COMPETENZA DI QUESTO DIPARTIMENTO, stante l'attuale carenza di Atti Definitivi relativi al vincolo degli usi civici sull' area in oggetto.

(...)

PARERE GEOLOGICO

Con nota n°021230/29/08 fasc. 4236 del 10/02/2005 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:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

(...)

OGGETTO: Comune di Riano (Rm) - Variante di Adeguamento del PRG
Parere ai sensi dell' art. 13 legge 64/74, L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99

Il Direttore Regionale dell'Ambiente e Protezione Civile

VISTA la L.R. n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTA la D.G.R.L. n. 1232 del 06/09/2002, con la quale è stata istituita la figura del Direttore di Dipartimento;

VISTA la D.G.R.L. n. 1341 dell'11/10/2002, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile al Dr. Raniero De Filippis;

VISTA la Legge n. 64 del 02/02/1974;

VISTA la L.R. n. 38 del 22/12/1999;

VISTA la D.G.R.L. n. 2649 del 18.05.1999, la D.G.R.L. n. 385 del 15.02.2000 e la D.G.R.L. n. 655 del 8.5.2001;

VISTA la richiesta del comune di Riano del 09/08/2004 prot. 6912 con la quale si chiede il parere per la variante di Adeguamento del PRG;

VISTA la documentazione integrativa, pervenuta il 28/01/2005 prot. 12038/2A/08 a seguito della richiesta di quest'ufficio;

PRESO ATTO che l' adeguamento al PRG riguarda aree diverse denominate, nella documentazione tecnica inviata a corredo della richiesta del comune, Variante A e Variante B;

TENUTO CONTO che la **Variante A** riguarda due zone diverse di cui:

- una, con trasformazione d'uso dei terreni da zona agricola a zona industriale ed artigianale, dall'analisi del dr. Geol. Valenza non presenta indizi di instabilità in atto o potenziali pur interessando zone con pendenze superiori a 20°.
- l'altra zona in variante riguarda un' area con pendenze comprese tra i 10 ed i 20 gradi. La porzione occidentale di questa seconda zona intercetta la parte iniziale della testata di un fosso in fase di erosione;

TENUTO CONTO che per quanto riguarda il perimetro della **Variante B**, ovvero quella prossima al centro storico, la porzione settentrionale ha un' acclività elevata;

Esprime parere negativo

ai sensi dell' art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, per quanto riguarda la porzione nord, la più acclive, della "Variante B" secondo quanto graficamente riportato nell' **Allegato 1** del presente provvedimento. L' area, campita in rosso nel suddetto allegato 1, che costituisce parte integrante del presente parere, è da ritenersi non idonea all' edificazione.

Esprime parere favorevole

ai sensi dell' art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, alla Variante A e alla restante parte della Variante B, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme, tecniche di attuazione:

- siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del geol. Valenza, soprattutto per quel che riguarda la classificazione in classi di rischio delle varie aree;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- all'interno del perimetro della variante A nella zona da destinarsi a F11 - verde privato attrezzato, vista la tendenza della scarpata allo sviluppo regressivo, è istituita una fascia di larghezza di 10 m dal limite superiore della scarpata, indicati in viola nell' Allegato 2, all'interno della quale è vietato qualsiasi intervento teso a modificare lo stato dei luoghi;
- sia posta particolare attenzione affinché durante le fasi edificatorie le linee di deflusso naturale e l'alveo dei fossi, presenti all'interno delle aree in variante, siano rispettate e non siano ostruite da materiali di riporto;
- gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, con campioni presi in sito, atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni;
- il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;
- le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;
- tutto il sistema di smaltimento fognario sia collettato in pubblica fognatura;
- siano realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque. Siano realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento dotate di opportuni drenaggi e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;
- la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
- il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
- nella messa in posto dei riporti venga realizzata un' adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
- tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate; ,
- dovranno essere reimpiantate tutte le piante che a seguito dei lavori si renderà necessario estirpare;
- l' interessato s' impegni a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l' assetto idrogeologico;

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche. (...)



CONTENUTI DELLA VARIANTE – DCC. n° 46/2000 integrati con DCC.n° 20/2002

Come si evince dalla relazione tecnica a corredo dell'adottata variante, l'Amministrazione Comunale ha inteso, con tale provvedimento, dare esecuzione alle prescrizioni regionali dettate in sede di approvazione del vigente PRG, citate in premessa.

Trattasi in particolare:

- a) della formazione del programma decennale di edilizia residenziale pubblica con una previsione insediativa pari al 40% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nello stesso periodo come prescritto dall'art.2 della legge 10/77;
- b) della destinazione a zona produttiva D1 di un'area ubicata in prossimità della via Flaminia, come suggerito in sede di approvazione del PRG;
- c) di modeste rettifiche del perimetro di zonizzazione anche per presa d'atto di modifiche introdotte d'ufficio dalla Regione;
- d) di alcune modifiche e integrazioni al testo delle vigenti N.T.A.

In particolare relativamente a quanto indicato nelle precedenti lettere:

a) IL PROGRAMMA DECENNALE DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Nella relazione sono stati innanzitutto rappresentati, per ciascuna delle destinazioni a zona B e C del piano regolatore vigente, lo stato dell'edificazione esistente e le caratteristiche morfologiche; questo ha indotto l'Amministrazione ad escludere, in tali zone, la possibilità di realizzazione di organici insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

E' derivato dalla descritta situazione, l'orientamento manifestato dall'Amministrazione Comunale di reperire le aree necessarie per l'attuazione del programma in zone di PRG non destinate all'edificazione residenziale e quindi, in variante al PRG; a tal fine sono stati indicati i criteri informativi delle scelte localizzative, riassunti nei seguenti:

- accessibilità diretta dalle strade consolari con preferenza per la via Flaminia per la presenza della stazione della ferrovia Roma – Civita Castellana - Viterbo;
- adiacenza ad abitati consolidati per realizzare una integrazione di spazi pubblici esistenti fruibili anche dai residenti attuali;
- prossimità a zone commerciali e di servizi pubblici e privati;
- scarsa percettibilità degli insediamenti dalle vie di grande comunicazione e loro compatibilità ambientale.

Il calcolo del fabbisogno decennale complessivo è stato operato assumendo a riferimento la previsione incrementale degli abitanti nel Comune di Riano secondo il PRG approvato nel 1999 (3.388 unità) decurtata del numero degli abitanti insediati e insediabili nel piano di zona in corso di attuazione (n° 227).

Dal numero di abitanti così determinato (3.172) è stato dedotto, applicando la percentuale minima di legge pari al 40%, il fabbisogno insediativo di alloggi di edilizia economica e popolare per il prossimo decennio, risultato di 1.268 unità.

Ipotesizzando una densità territoriale di 60ab/ha, la superficie complessiva necessaria per detto insediamento è stato determinato, in mq 210.130, sui quali distribuire un volume residenziale di mc 91.296, un volume non residenziale di mc 25.360 nonché la prescritta dotazione di spazi pubblici e sedi varie.

Dalla stessa relazione citata, risulta che il Comune ha ritenuto che il programma decennale suindicato sia da attuare per stralci, il primo dei quali è stato previsto nella variante in esame con



l'individuazione dell'area da impegnare con il piano di zona per soddisfare esigenze abitative a tutt'oggi maturate, valutate in 317 abitanti da insediare.

Per detto piano di zona, che dovrebbe impegnare una superficie territoriale di 52.532 mq, è stato previsto un dimensionamento sulla base dei parametri e indici adottati per la proposta di programma decennale.

b) ZONA CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA D 1 IN PROSSIMITÀ DELLA VIA FLAMINIA

La destinazione a zona produttiva D1 è stata attribuita ad un comprensorio ubicato in prossimità della via Flaminia, sulla quale insistono da tempo manufatti con tale destinazione d'uso, in esecuzione di quanto indicato dalla Regione in sede di approvazione del PRG e delle correlate varianti.

In quell'occasione, infatti, la Regione, su conforme parere del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, espresso con il voto n° 26/1 del 29/12/1998, non ha ritenuto ammissibile la destinazione a zona D1 prevista per l'area di sedime e relative pertinenze di un manufatto ad uso produttivo esistente in quanto non estesa alle aree contermini impegnate da preesistenti edifici con analoga utilizzazione.

Per l'area interessata, pertanto, era stata temporaneamente ripristinata la destinazione agricola a zona E3, in attesa dell'adozione da parte del Comune di una specifica variante riguardante la sistemazione dell'intera area, interessata da tutti i manufatti esistenti.

La perimetrazione della zona in questione risulta operata includendo tutti gli edifici produttivi e relative aree pertinenziali nonché spazi residuali interclusi tra le costruzioni esistenti.

L'attuazione di tale destinazione è disciplinata da specifica norma (zona via Flaminia) inserita nell'art. 33 - zona D produttiva - del testo normativo del PRG.

In considerazione dello stato dell'edificazione e della limitata estensione comprensoriale, la norma prevede l'attuazione diretta per le eventuali costruzioni a completamento, da dimensionare secondo gli indici e i parametri della sottozona D2 con divieto di frazionamento dei lotti esistenti e convenzione con il Comune per la realizzazione degli standard urbanistici e di opere infrastrutturali di interesse pubblico da concordare con la Pubblica Amministrazione.

c) RETTIFICA DEL PERIMETRO DI ALCUNI COMPRESORI CON DESTINAZIONE A ZONA B E C

Il perimetro della zona B in località Monte Purcino è stato modificato per includere all'interno del comprensorio una zona destinata a servizi pubblici già prevista dal PRG vigente ma all'esterno dell'originario perimetro del PP.

Modeste rettifiche ai perimetri di alcune zone B e C sono state operate per eliminare incongruenze emerse a seguito di verifica della perimetrazione dei relativi comprensori conseguente alla variazione da zona B a zona C disposta dalla Regione.

d) INTEGRAZIONI E MODIFICHE DELLE VIGENTI N.T.A. DEL PRG

Con la variante adottata con delibera consiliare n° 46/2000, l'Amministrazione Comunale ha adottato l'intero testo normativo del vigente PRG come integrato e modificato in alcuni articoli sia per renderne corretta l'applicazione e sia per adeguarli ad esigenze attuative relativamente alle nuove previsioni urbanistiche introdotte con la stessa variante.

Dall'esame comparato del testo vigente e di quello adattato sono state rilevate le seguenti integrazioni e modifiche che sostanzialmente vengono così esplicitate:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- ✓ **Art.5**
l'ultimo comma è stato integrato con il riferimento alle disposizioni di legge in materia di commercio da osservare in sede di attuazione diretta attraverso concessioni edilizie.

- ✓ **Art. 27 - Indici urbanistici ed edilizi**
 - punto 2.12 - H - altezza massima - viene precisato che l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico è riferita alla linea di gronde misurata nel punto più basso qualora la stessa si trovi a quote diverse;
 - punto 2.15 - DC - Distanza minima dal confine - viene prescritto che, ai fini della misurazione della distanza dal confine del lotto, la proiezione del fabbricato comprenda anche i porticati.

- ✓ **Art. 30 - zona A1 Nucleo antico**
Il 4° comma è stato integrato con la disposizione che consente destinazioni d'uso per attività non residenziali a conduzione familiare (micronicettività, microartigianato e microcommercio);

- ✓ **Art.30 - zona A2 Estensione recente**
Il 4° comma è stato integrato con la disposizione che consente destinazioni d'uso per attività non residenziali a conduzione familiare (micronicettività, microartigianato e microcommercio);

- ✓ **Art. 31 - zona B Completamento residenziale e non residenziale**
La norma generale è stata integrata, con l'inserimento, dopo il 6° comma, di una disposizione che consente, per lotti di terreno di superficie inferiore a 850 mq, già presenti alla data di adozione del PRG, anche costruzioni in aderenza a quelle limitrofe previa convenzione con i relativi proprietari nonché la realizzazione di una ulteriore cubatura non residenziale nella misura massima del 50 % del volume residenziale ammesso dal p.p. per l'adeguamento alla legge sul commercio.

- ✓ **Art. 31 - Zona B Completamento residenziale e non residenziale - (piani particolareggiati di recupero urbanistico "La Rosta" e "Costaroni Belvedere")**
Nel 3° comma sono state inserite precisazioni in ordine alla individuazione delle superfici fondiarie per il calcolo di cubature residue ai fini del completamento di alcuni lotti e relitti di lotti liberi già consentito dal testo vigente.
Sono stati inoltre inseriti, dopo il comma 3°, due nuovi commi recanti, l'uno l'ammissibilità, per lotti di larghezza inferiore a 18 mq, del rispetto, con le fronti anteriori e posteriori degli edifici, dell'allineamento dato dalla costruzione limitrofa di maggiore ingombro esistente sullo stesso fronte del lotto da edificare e l'altro la possibilità di cambi di destinazione d'uso dei locali al pianoterra degli edifici esistenti.
Viene inoltre inserito nel testo un nuovo periodo con il quale si stabilisce che per i lotti la cui possibilità edificatoria è normata attraverso le apposite schede urbanistiche, le previsioni in esse contenute prevalgano rispetto agli indici di edificabilità previsti per l'isolato di appartenenza.

- ✓ **Art. 31 - Sottozona B6 (nuclei edilizi sparsi)**
Il primo comma è stato integrato con la denominazione delle zone con tale destinazione (Quartarella e Vigna del Piano).
Dopo il 4° comma è stato inserito un nuovo comma con il quale è stato stabilito un indice di fabbricabilità fondiario di 0,40 mc/mq per la zona "Quartarella" e di 1,79 mc/mq per la zona "Vigna del Piano", quest'ultimo corrispondente a quello medio delle costruzioni esistenti.



➤ **Art. 33 - Zona D Sottozona D1 (industriali e artigianali)**

Il testo è stato modificato con l'indicazione delle località in cui tale destinazione ricade nonché, per ciascuna di esse, le distinte prescrizioni attuative che si riassumono come segue:

zona Vigna del Piano (già prevista dal PRG vigente)

Sono stati indicati gli indici e parametri costruttivi per i quali la norma vigente fa invece rinvio a quelli prescritti per la sottozona D2.1. Tali indici e parametri, comunque, risultano invariati rispetto alla norma originaria con l'eccezione della misura del lotto minimo (mq 1.000 anziché mq 2.000).

Le altre prescrizioni confermano quelle di cui al testo vigente con l'unica variazione riguardante l'ammissibilità (in precedenza non prevista) di accorpamento di lotti limitrofi che non raggiungono una razionale utilizzazione delle aree con l'obbligo di precisare, nell'apposita convenzione con gli altri proprietari interessati, la mutua utilizzazione dell'area occupata.

zona Flaminia (prevista nella presente variante)

Trattasi di aree a lato della via Flaminia già impegnate da insediamenti produttivi per le quali la destinazione a sottozona D1 è stata attribuita con la variante come già in precedenza rappresentato nella descrizione delle modifiche della vigente zonizzazione.

La norma, in considerazione delle modeste superfici a completamento dell'esistente, ne prevede l'attuazione diretta sulla base degli indici e parametri della sottozona D2 con divieto di frazionamento dei lotti esistenti e previa convenzione con il Comune per la realizzazione di standard urbanistici ex D.M. 1444/68 e di opere infrastrutturali di interesse pubblico concordati con lo stesso Comune.

I citati indici e parametri, che devono intendersi riferiti alla norma della sottozona D2.1, si differenziano da quelli stabiliti per la zona di Vigna del Piano con la stessa destinazione D1 per la maggiore misura del lotto minimo (mq 5.000 anziché mq 1.000) e dell'altezza massima (mt 14,00 anziché mt 8,00).

➤ **Art. 33 - Sottozona D2 (zone soggette o suscettibili di coltivazione mineraria - art. 5 della L.R. 72/75)**

Rispetto alla norma vigente, è stata specificamente indicata la zona con tale destinazione denominata "zona cave Piana - Perina".

Al 2° rigo e segg. della lettera d) della norma, inoltre le parole "...oppure restano zone produttive come zona artigianale come indicato nei grafici della Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio attraverso una nuova formulazione del Piano di Ripristino." sono state sostituite con la dizione "...oppure restano zone produttive D2.1 attraverso una nuova formulazione del Piano di Ripristino".

➤ **Art. 33 - Sottozona D2.1**

La norma vigente è stata modificata aumentando la misura del lotto minimo da mq 2.000 a mq 5.000, e l'altezza massima mt 14,00 anziché mt 8,00.

E' stata inoltre integrata con un ulteriore comma dopo il secondo che consente la costruzione di edifici accessori quali mense aziendali, servizi di prevenzione e assistenza sanitaria in misura non superiore al 10% della cubatura ammessa nonché un alloggio di servizio per una superficie di 100 mq per ogni insediamento.

Un altro comma, pure inserito nel testo previgente, consente l'accorpamento, attraverso convenzione con i vicini, dei lotti limitrofi che non raggiungono una razionale utilizzazione



delle aree prescrivendo che la convenzione deve stabilire anche la mutua utilizzazione dell'area così accorpata; al termine della norma è aggiunto un ulteriore comma che consente, nella sottozona D2, la costruzione in ogni insediamento di un alloggio della superficie massima lorda di mq. 100 - per il proprietario o il custode ovvero ad uso ufficio vendite.

➤ **Art. 34 - Zona E - Agricola**

E3 - Zona ad utilizzazione agricola.

Il comma 7 della norma (penultimo comma della pag. 41 del testo normativo proposto con la variante 46/2000) che ammette nei casi di progetto unitario di più unità di uno stesso borgo agricolo, la costruzione in aderenza, è sostituito da altro comma che, sempre in casi di progettazione unitaria di più unità dello stesso borgo agricolo, prescrive che dette unità devono risultare ricomprese in un unico corpo di fabbrica. La nuova norma stabilisce, inoltre, che tali destinazioni di uso dovranno essere riunite e concentrate su cortili e piazze in modo da formare nuclei riuniti e compatti e che nei complessi non sono consentite pertinenze quali piscine, campi da tennis ovvero destinazioni di uso commerciale.

Al nono comma della stessa norma, l'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq previsto dalla vigente regolamentazione per la realizzazione di atelier per artisti con relativo alloggio, è ridotto a 0,025 mc/mq e viene fatto divieto di realizzare pertinenze quali piscine, campi da tennis ovvero destinazioni di uso commerciale.

➤ **Art. 35 - zona F - servizi pubblici e privati**

Sottozona F9 - servizi privati

La norma è stata integrata con l'aggiunta di un primo comma recante la precisazione che "per servizi privati si intendono attività private da reddito quali banche, alberghi, attività commerciali, uffici, attività per lo spettacolo e per lo svago ecc. in cui possono essere presenti anche abitazioni di servizio alle attrezzature previste, per guardiane e altro personale direttivo, in ragione del 10% della cubatura massima ammessa dall'intera zona a servizi privati, ubicate dove previsto dai piani particolareggiati e ferma rimanendo la cubatura totale prevista sull'area dei singoli piani particolareggiati".

Sottozona F 11- verde privato attrezzato

La norma vigente è stata modificata nella misura dell'indice di fabbricabilità fondiaria consentito (da 0,05 mc/mq a 0,10 mc/mq) e della distanza delle attrezzature dai confini (da m 30,00 a m 10,00).

La norma è stata, inoltre, integrata con la possibilità di realizzare abitazioni per guardiane o personale direttivo per una superficie coperta non superiore a 100 mq con altezza di mt 7,50 il cui volume va aggiunto a quello previsto per gli impianti sportivi e ricreativi.

E' stata, infine, stabilita una distanza di m 10,00 dalle strade e di m 5,00 dai confini.

➤ **Art. 38 - Servizi privati**

Anche la norma dell'art. 38 così come quella analoga delle zone F (servizi pubblici e privati) relativamente alla sottozona F9, è stata integrata con l'aggiunta di un primo comma recante la precisazione che "per servizi privati si intendono attività private da reddito quali banche, alberghi, attività commerciali, uffici, attività per lo spettacolo e per lo svago ecc. in cui possono essere presenti anche abitazioni di servizio alle attrezzature previste, per guardiane e altro personale direttivo, in ragione del 10% della cubatura massima ammessa dai piani particolareggiati" ferma rimanendo la cubatura totale prevista sull'area dei singoli piani particolareggiati".

Gli indici e parametri costruttivi restano invariati, ma nella nuova norma non risulta indicata l'altezza massima stabilita dalla norma vigente in mt. 10,50.



➤ **Art. 40 - Convenzioni e concessioni**

a) aree per servizi pubblici

Nel quinto comma della norma, viene modificata la data di riferimento per la determinazione della consistenza catastale della proprietà ai fini dell'asservimento di aree ad edifici realizzati prima dell'approvazione di strumenti urbanistici di esecuzione del PRG per i quali il rapporto tra indice di fabbricabilità e superficie del lotto eccede quello risultante dall'applicazione dei parametri costruttivi stabiliti dagli stessi strumenti attuativi.

- La data è stata fissata in quella dell'adozione del PRG, conteggiando con gli indici attuali o previgenti a tale adozione, se più favorevoli, anziché in quello di realizzazione dell'immobile.

- La modifica prevede anche la data di riferimento per gli edifici soggetti a sanatoria stabilita in quella di presentazione della domanda di condono se antecedente all'adozione del PRG.

Risultano soppressi gli ultimi due commi della norma vigente riguardante le convenzioni da stipulare tra l'Amministrazione e i privati interessati per la cessione di aree per allargamenti stradali e servizi pubblici previste dai piani particolareggiati delle zone E, C1, C3, C3.1, C3.2 e C3.3.

➤ **Art. 41 - Utilizzazione del medesimo lotto. composizione del lotto minimo, destinazione di uso.**

L'intestazione dell'articolo 41 viene integrata con la dizione "E cubatura minima abitabile unità abitative" e dopo il 3° comma della norma ne viene inserito un quarto che, al fine di mantenere i pesi demografici di PRG onde evitare una alterazione della prevista dotazione di standard urbanistici, stabilisce, per determinati casi, misure volumetriche minime per singole unità abitative di nuova costruzione. Tali misure minime vengono così fissate:

- mc. 200 per ogni unità abitativa qualora nella stessa area edificabile siano previste più di due unità. In questo caso, inoltre, non viene consentito l'accesso diretto al sottotetto fatta eccezione per le costruzioni in zona AI (nucleo antico) e nei piani particolareggiati "La Rosta" e "Costaroni - Belvedere" ove continuano ad applicarsi le previgenti norme di PRG.

- nella zona A (centro storico) e all'interno dei menzionati piani particolareggiati "La Rosta" e "Costaroni - Belvedere", le nuove unità immobiliari consentite su lotti di superficie minore di 200 mq, non possono comunque avere una cubatura inferiore a 120 mc.

➤ **Art. 42 - Accorpamento dei lotti**

Al termine della norma vigente, sono stati aggiunti due commi che ripropongono la lettera dell'integrazione dell'art. 31 - zona E riguardante la possibilità, per lotti dalla superficie inferiore a mq 850 alla data d'adozione del PRG, di costruire in aderenza ad altre costruzioni previa convenzione con il vicino, nonché l'ammissibilità, generalizzata per tutte le destinazioni edificabili, di una utilizzazione mista degli edifici con la realizzazione di una ulteriore quota di cubatura non residenziale pari al 50% di quella residenziale ammessa dal P. P. ai fini dell'adeguamento alla legge sul commercio.

➤ **Art. 44 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici**

Dopo il primo comma è stata inserita una disposizione che consente la sostituzione di canne fumarie o la costruzione di nuove a servizio delle funzioni esercitate negli edifici, anche nel centro storico dove dovranno essere rivestite in modo adeguato agli edifici circostanti.

➤ **Art. 52 - Tipologia delle coperture**

Per la pendenza delle coperture a tetto, oltre alla misura massima del 35% già prevista dalla norma vigente, viene stabilita la misura minima del 20%.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

➤ **Art. 55 - Locali interrati**

Al primo periodo dell'ultimo comma, che termina con le parole "...dai confini di proprietà private", è stato aggiunto il seguente nuovo periodo:

"In alternativa ai locali completamente interrati (ad eccezione della rampa di accesso) potranno essere ammessi locali con il 25% delle pareti fuori terra".

CONSIDERATO

La variante adottata con deliberazione n. 46/2000 è stata esaminata in sede istruttoria e valutata come da considerazioni che seguono in uno con le descritte modifiche di cui alla delibera n. 20/2002 in quanto quest'ultima proposta comunale costituisce integrazione della prima.

1) Integrazione del piano di zona

Circa l'integrazione del piano di zona approvato – Programma decennale di edilizia economica e popolare si da atto che la prescrizione regionale, posta in sede di approvazione del vigente strumento urbanistico, di integrare l'attuale piano di zona *ex lege* 167/62 con ulteriori previsioni insediative atte a soddisfare un fabbisogno decennale nel settore non inferiore al 40% di quello complessivo di edilizia abitativa nello stesso periodo, il Comune ha corrisposto adottando il relativo programma che prevede, nel decennio, un fabbisogno nella misura minima stabilita dalla legge.

Per soddisfare tale fabbisogno, il Comune ha previsto l'attuazione del programma per fasi, anche progettuali, successive ed, a tal fine, ha individuato con la variante in esame un comprensorio per un primo insediamento di 327 abitanti. Al comprensorio è stata attribuita la destinazione a zona C di espansione vincolato alla futura redazione del piano di zona.

Si osserva al riguardo che il programma decennale di edilizia economica e popolare è prescritto dalla legge ai fini del dimensionamento del relativo P.E.E.P. di cui costituisce, pertanto imprescindibile base formativa nella fase progettuale unitaria.

Rileva, peraltro, che il vincolo imposto dalla legge 167/62 assume coerenza ai fini degli adempimenti preordinati all'attuazione del P.E.E.P., per un periodo di diciotto anni decorrente dalla sua approvazione con il procedimento previsto dalla legge.

Deriva da ciò che le descritte previsioni adottate, rappresentative, tutt'al più, di una manifestazione di volontà dell'Amministrazione Comunale per una futura realizzazione di insediamenti di edilizia residenziale pubblica nella misura prescritta, non assumono efficacia ai fini della necessità di integrazione del piano di zona in corso di attuazioni indicate dalla Regione.

Occorre precisare al riguardo che per una corretta applicazione della disposizione di legge, l'attuazione del programma deve avvenire sulla base di una previsione urbanistica complessiva nel senso che il PEEP deve contemplare unitariamente gli interventi atti a soddisfare il fabbisogno decennale previsto salvo, beninteso, provvederne gradualmente all'esecuzione nell'arco temporale della sua validità.

Non irrilevante deve, infine ritenersi il fatto che la previsione adottata con specifica destinazione ad insediamenti di edilizia economica e popolare, ma non supportata dai piani di zona, costituisce, comunque, un vincolo urbanistico del quale può fondatamente ipotizzarsi l'illegittimità.

In relazione a tutto quanto rappresentato si esprime il parere che la previsione di cui trattasi debba essere in questa sede stralciata dall'approvazione restituendo al terreno impegnato la destinazione a Zona agricola E3 con rinvio ad una successiva proposta unitaria ai sensi della legge 167/62.



L'area limitrofa, prevista come F11 a verde privato attrezzato, di modesta consistenza edificatoria al servizio esclusivo degli impianti, può essere mantenuta, in quanto elemento qualificante del tessuto urbano circostante.

Per gli stessi motivi sopra esposti si ritiene debba essere stralciata anche la destinazione a zona C attribuita con la variante ad un'area a lato dell'attuale piano di zona.

2) Zona produttiva D1 di via Flaminia

La previsione deve ritenersi conforme a quanto indicato dalla Regione in sede di approvazione del PRG.

Per quanto riguarda l'attuazione della destinazione di cui trattasi, si ritiene più consona, anche con riferimento all'esistente edificato, una omogeneizzazione con la norma relativa alla zona Vigna del Piano avente la stessa destinazione D1 così come indicato nelle successive considerazioni in ordine al testo dell'art. 33 - sottozona D1.

Va, peraltro, considerato che l'applicazione dei parametri e indici della zona D2 prevista per l'area di via Flaminia appare impropriamente proposta atteso che detta zona, riguardante aree oggetto di concessioni minerarie, è indicativa di possibili successive destinazioni che potrebbero essere ricomprese nella classificazione D2.1 – produttiva, solo attraverso convenzioni da stipulare al verificarsi di determinate condizioni stabilite dalla relativa norma.

La zona non è gravata da usi civici né è soggetto a vincolo paesaggistico e non ricade nel perimetro del Parco di Veio.

3) Rettifica del perimetro di alcuni comprensori in zona B e C

Ammissibile appare l'inclusione all'interno del perimetro della zona B in località Monte Purcino di un'area con destinazione a servizi pubblici già prevista dal PRG vigente all'esterno di tale comprensorio.

Irrilevanti si ritengono le modeste rettifiche del perimetro di alcuni comprensori in sede di presa d'atto delle modifiche da zona B a zona C disposte dalla Regione con la deliberazione di approvazione del PRG.

4) Integrazioni e modifiche delle N.T.A.

Le proposte integrazioni del vigente testo normativo del PRG in precedenza puntualmente indicate, si ritengono ammissibili relativamente alle parti finalizzate al completamento dell'attuale formulazione di alcuni articoli per assicurarne un'applicazione conforme alla lettera della norma senza la necessità del ricorso a valutazioni interpretative.

In alcuni casi, tuttavia, le integrazioni proposte con la deliberazione n° 46/2000 si configurano come modifiche normative non in tutto condivisibili in quanto si ritiene possano comportare alterazioni dell'assetto urbanistico ed edilizio consolidato definito dal PRG e dalla stessa variante in esame per cui appare necessario proporre le rettifiche qui di seguito esplicitate.

Art. 31 - Zona B Completamento residenziale e non residenziale

La modifica della norma generale della zona B consente, tra l'altro, per i lotti liberi di superficie fino a 850 mq, una ulteriore cubatura non residenziale ammessa dal p.p. per l'adeguamento alla legge sul commercio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Si osserva al riguardo che l'incremento volumetrico previsto dalla variante deve ritenersi eccessivo per destinazioni comprensoriali prevalentemente residenziali dovendo necessariamente essere utilizzato per attività commerciali classificabili tra gli esercizi di vicinato.

Per la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita, infatti, la legge regionale 18 novembre 1999, n°33 e successive modifiche, prescrive apposite destinazioni di PRG e specifiche opere di urbanizzazione, soprattutto in materia di accessibilità e parcheggi, atte a consentirne un'agevole fruibilità senza pregiudizio per l'assetto urbanistico della zona in cui ricadono.

Si ritiene, pertanto, che la percentuale ammissibile non debba superare il 20% del volume residenziale previsto dal p.p. corrispondente al rapporto tra insediamento residenziali e attività non residenziali strettamente connesse con la residenza indicato dall'art. 3 del D.M. 1444/68 che tra dette attività comprende espressamente anche i negozi.

Art.33 - Zona D - sottozona D1 (industriale artigianale)

La norma relativa all'attuazione della nuova destinazione D1 denominata "zona via Flaminia" fa rinvio agli indici e parametri della zona D2 che attiene alle aree soggette o suscettibili di coltivazione mineraria per le quali la norma di zona stabilisce una particolare disciplina d'uso da attuare alla scadenza delle concessioni per l'esercizio delle attività estrattive.

La norma della zona D2, stante la sua particolare destinazione (coltivazione mineraria) non prevede indici e parametri costruttivi, ma contempla la possibilità, successivamente all'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi e previa convenzione con il Comune, di utilizzare le aree già interessate dall'attività estrattiva, anche per fini produttivi rinviandone in tal caso l'attuazione alle disposizioni proprie della destinazione a sottozona D2.1 correlata alla D2.

La zona D1 di via Flaminia, ancorché destinata ad insediamenti produttivi, non è pertanto ascrivibile alla categoria utilizzativa della zona D2.1 atteso, peraltro, che l'esistente edificato al suo interno, la rende affine al comprensorio D1 di Vigna del Piano essendo soggetta solo ad interventi di completamento.

Si ritiene quindi, che l'attuazione della zona in questione debba avvenire secondo gli indici e parametri della zona D1 di Vigna del Piano e che, per conseguenza, il primo comma della norma adottata per la zona D1 di via Flaminia debba essere così modificato:

Zona via Flaminia

"a completamento e integrazione delle aree per insediamenti produttivi già esistenti in margine alla via Flaminia, l'area così perimetrata va attuata con gli indici e parametri stabiliti dal presente articolo per la zona D1 di Vigna del Piano con divieto di frazionamento dei lotti alla data di adozione delle presenti norme. L'attuazione della stessa deve avvenire attraverso sottoscrizione di una convenzione da stipulare con l'A.C. nella quale saranno stabiliti gli obblighi relativi alle cessioni delle aree e realizzazione dei servizi pubblici".

Il secondo comma resta invariato.

Art. 35 - Zona F Servizi pubblici e privati - sottozona F11 Verde privato attrezzato

In relazione alle previste attività sportive e ricreative consentite per tale destinazione possono ritenersi ammissibili le modifiche sia dell'indice di fabbricabilità fondiario da 0,05 mc/mq a 0,10 mq/mc e sia della distanza delle attrezzature dal confine del lotto da m t 30,00 a m t 10,00.

All'ultimo comma dell'articolo, l'indicazione di m t 5,00 del distacco degli edifici dal confine è da ritenere debba essere uniformata a quella prevista in m t 10,00 per le attrezzature realizzabili.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Art. 38 - Servizi privati

Le modifiche che si ritengono ammissibili in quanto attengono ad una specificazione delle tipologie utilizzative consentite dalla norma fermi restando gli indici ed i parametri costruttivi già previsti.

Le successive integrazioni del testo normativo previgente proposte con la deliberazione 20/2002 ed in precedenza descritte, si ritengono in linea di massima ammissibili in quanto finalizzate, in prevalenza, a consentire, con opportune indicazioni e precisazioni di dettaglio per casi particolari, una corretta applicazione delle norme.

Art. 34 - Zona E - Agricola

Le modifiche proposte riguardano anche particolari utilizzazioni di una sottozona agricola (E3) si ritiene che la norma generale della zona E dettata dall'art. 34 debba essere integrata con l'aggiunta, dopo l'indicazione dell'articolazione in sottozone della stessa zona E, di un ultimo comma così formulato con riferimento alle disposizioni transitorie di cui all'art. 8 della L.R. 17 marzo 2003, n. 8:

"Nelle more dell'adozione e approvazione della variante di adeguamento delle vigenti norme tecniche di attuazione del PRG, relative alle zone agricole alle disposizioni della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche e integrazioni, alle domande per l'edificazione in zona agricola pervenute al comune successivamente alla data del 30/06/2002 si applicano le disposizioni di cui al titolo IV - Capo II - della stessa L.R. 38/99 e ss.mm.ii".

VERIFICA COMPATIBILITA' PAESISTICA

Per quanto riguarda l'aspetto vincolistico che interessa la Variante al PRG, si rappresenta che le aree proposte in variante non ricadono in zona vincolata ai sensi dell'art.134 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

OSSERVAZIONI

A) OSSERVAZIONI PRIMO ELENCO - CONTRODEDUZIONI D.C.C. N° 35 DEL 30/11/2001

Considerato che a seguito della pubblicazione della variante sono state presentate n. 19 osservazioni delle quali n. 4 risultano protocollate oltre il termine indicato dalle leggi;

- che il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni in merito a tutte le 19 osservazioni pervenutegli con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/11/2001 proponendone per 16 l'accoglimento anche parziale e per le restanti 3 la reiezione, conformemente al parere espresso dal progettista della variante all'uopo incaricato ed esplicitato in uno schema allegato alla stessa deliberazione.

Questo Comitato nel condividere le decisioni assunte dall'A.C. in merito alle osservazioni presentate ritiene che le stesse rientrino fra le modifiche d'ufficio da introdurre ai sensi dell'art. 10 comma 2° lett. b) della L. 1150/42.

Per quanto riguarda l'oss. n°14 (Marcelli Adele) questa non dà luogo a provvedere in quanto relativa ad una previsione (Piano PEEP) della variante adottata, per la quale è stato proposto lo stralcio dall'approvazione per i motivi rappresentati nella presente relazione.



B) OSSERVAZIONI SECONDO ELENCO – CONTRODEDUZIONI D.C.G. N° 5 DEL 20/02/2003

Le quattro osservazioni presentate avverso la variante integrativa non sono state ritenute dal Comune pertinenti rispetto all'oggetto della stessa variante e sono state inviate alla Regione, per le determinazioni di competenza come da deliberazione consiliare n. 35/2003;

- dall'esame delle stesse si rappresenta quanto segue:

l'oss. n°1 (Paolo Assogna) e n°2 (Giuseppe e Alberico Bellini) si può esprimere un giudizio di condivisibilità: per la prima osservazione, in relazione alla modesta richiesta di ampliamento della zona Vs6 e comunque fino alla viabilità di PRG, per la seconda osservazione, anche essa di modesta consistenza, per la possibilità di inserimento nel P.P. Monte porcino limitatamente alla particella 414.

Le restanti osservazioni n°3 (Menicucci Otello) e n°4 (Perri Francesco e Ratari Marina) non risultano condivisibili atteso il contrasto con la vigente legislazione in materia cimiteriale (L. n° 166/2002).

C) OSSERVAZIONI DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 13 DEL 19/04/2004 E N° 20 DEL 19/05/2004

Il Consiglio Comunale, coadiuvato dall'ufficio tecnico propone, anche al fine di migliorare la gestione dello strumento urbanistico, di apportare le seguenti modifiche alla predetta Variante generale di P.R.G. le seguenti osservazioni.

1) l'art. 35 delle N.T.A zona "F" - SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI sottozona F8 "Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze" della Variante Generale di adeguamento del P.R.G., inserendo dopo l'ultimo periodo il seguente paragrafo :

Larghezza delle sedi stradale e regolamentazione delle acque meteoriche:

Ove non regolato in misura maggiore la larghezza delle sedi stradali, anche esistenti, dovrà essere non inferiore a ml. 8,00. Le eventuali recinzioni previste dovranno quindi rispettare il limite di 4,00 ml. dalla linea di mezzzeria della strada stessa e da tale limite dovrà essere computata l'area a parcheggi per visitatori e la distanza di rispetto dell'edificio dal limite della carreggiata.

I muri di recinzione dei lotti posti a valle delle strade dovranno permettere il normale deflusso delle acque meteoriche afferenti le strade all'interno del lotto recintato mentre i lotti posti a monte delle strade dovranno prevedere un sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche in modo che le acque stesse non si riversino sulle sedi stradali.

2) Eliminazione della strada di collegamento di Via Monte Ultimo a Via del Pontaccio in quanto si è potuto constatare che la strada di P.R.G. prevista all'interno del Piano Particolareggiato "Monte di Mezzo - Monte Ultimo Primo" ai fini della viabilità locale risulta inutile perché le strade già esistenti, eventualmente con piccoli interventi di adeguamento a costi limitati, risultano sufficienti ad assicurare una adeguata viabilità idonea a sopportare le previsioni di traffico previste dagli strumenti urbanistici comunali. Inoltre la realizzazione di tale strada presenta notevoli difficoltà tecniche ed un impegno economico gravoso in considerazione della acclività del terreno in quanto si dovrebbero effettuare imponenti opere di sostegno sia a monte che a valle della strada stessa;

3) Esatto dimensionamento del parcheggio posto su Via Quartarella - zona "F3" all'interno della zona "B6" della località Quartarella posta a ridosso della SS n° 3 Flaminia : considerato che si sono riscontrate delle difformità circa il dimensionamento di tale servizio pubblico tra le tavole 17 e 18 della Variante per la Salvaguardia del Territorio e che il parcheggio pubblico nella tavola 17 "zonizzazione" del P.R.G. approvato viene indicata in mq. 1750,00 occorre confermare il



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

dimensionamento di tale parcheggio in 1750,00 mq. considerato che tale superficie soddisfa gli standard urbanistici per la zona "Quartarella";

4) Escludere l'applicazione all'intero dei perimetri del "VS 5", "VS 10" e "VS 13" della norma che prevede nelle zone "B" l'utilizzazione mista residenziale e non residenziale con realizzazione di una ulteriore cubatura non residenziale pari al 50% della cubatura ammessa dal Piano Particolareggiato;

OSSERVAZIONI MIRATE A PRECISARE LE N.T.A. DELLA VARIANTE PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO:

5) All'art. 31 - zona B6 - prima delle parole "Le coperture" dell'ultimo periodo inserire la seguente frase: "Tali altezze dovranno essere pari a quelle medie dei fabbricati adiacenti e comunque non potranno essere superiori a ml. 7,50 alla linea di gronda";

6) All'art. 31- zona B5 - le parole "anche in deroga a quanto riportato nelle schede edilizie" dell'ultimo capoverso, riguardanti l'altezza massima dei fabbricati, dovranno essere sostituite con "fatto salvo quanto riportato nelle schede edilizie";

7) All'art. 36 aggiungere il seguente comma "E' ammesso altresì lo spostamento dei servizi pubblici all'interno dello stesso piano particolareggiato previa convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i privati interessati ;

8) Alle N.T.A. della Variante Speciale per il Recupero dei nuclei Abusivi: all'art. 29 al 2° capoverso dopo la "B" aggiungere "C1", "C3.1" e "C3.2" ;

9) Alle N.T.A. della Variante Speciale per il Recupero dei nuclei Abusivi: all'art. 7 al 3° capoverso dopo le parole "di una stessa categoria." Aggiungere "Per gli altri edifici è permesso il frazionamento nel rispetto dei limiti di cui all'art. 41 delle NTA della Variante Generale di salvaguardia, con aumento delle unità immobiliari;

10) Rettificare l'ubicazione del serbatoio idrico a servizio della frazione "Belvedere" in quanto lo stesso nel perimetro del P.P. "VS 10" risulta erroneamente collocato. A tal fine si allega alla presente la nota n° 1168 del 07.02.05 presentata dalla Sig.ra Panzieri Donatella dove viene proposta la variazione da effettuare.

In ordine alle predette osservazioni del Consiglio Comunale si ritiene siano accoglibili quelle numerate dalla n.1 alla n.4, in quanto coerenti con gli obiettivi della variante proposta mirata, anche, a precisare le ipotesi insediative vigenti contemperando la capacità insediativa con una ipotesi sostenibile di sviluppo, evitando l'eccessiva frammentazione del patrimonio edilizio. Da ritenersi accoglibili anche quelle numerate dalla n.5 alla n.7 e la n.10. Le osservazioni nn 8 e 9, non sono ritenute condivisibili in quanto le richieste non attengono alla variante in esame.

L'A.C. valuterà l'opportunità di introdurre tali modifiche, nelle N.T.A. della Variante in esame, in sede di controdeduzioni. Al riguardo la stessa, in relazione alle modifiche normative e zonizzative introdotte, dovrà procedere per la parte variata alla ripubblicazione del piano ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42.

D) OSSERVAZIONI TARDIVE

Non si dà luogo a procedere alle Osservazioni pervenute fuori termine all'Amministrazione comunale e/o regionale.



Tutto ciò premesso e considerato, questa Comitato è del

PARERE

- che in merito alle varianti al vigente strumento urbanistico generale adottato con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 46 in data 28/12/2000 e n. 20 in data 08/07/2002 possa essere espresso parere favorevole all'approvazione con le modifiche di cui ai precedenti considerato introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67
- che le osservazioni presentate avverso le predette varianti possono essere decise come da considerazioni svolte con la presente relazione.

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

F.to Il vice Presidente del C.R.p.T.
arch. Antonino Bianco