



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/03/2007

 ADDEI' 29/03/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMI LI	Massimo	Presidente	MICHELANGELO	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Paolo	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI STEFANO	Marco	"	ZARATTI	Filippetti	"
FICHERA	Daniela	"			

ASS. SIND. IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPOLI

***** COMISSIS

ASSISTI: BATTAGLIA COSTA D. STEFANO - NIERI - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 199

Oggetto:

Comune di Magliano Sabina (Ri). Piano particolareggiato di riqualificazione della Località "Madonna degli Angeli" in variante al P.R.G.. Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30.09.2003. Approvazione.





199 29 MAR. 2007 *ll*

Oggetto: Comune di Magliano Sabina (Ri).
Piano Particolareggiato di Riquilificazione della Località "Madonna degli Angeli" in variante al P.R.G..
Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30.09.2003.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica



Vista la legge urbanistica 17 /08/42, n. 1150 e s.m.i.;
Visto il DPR 15/01/1972, n. 8;
Vista la Legge 05/09/72, n. 8 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale 12/06/75, n. 72 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 e s.m.i.;
Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

Premesso che il Comune di Magliano Sabina (Ri) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 9847 del 20.12.1994;

Vista la deliberazione consiliare n. 37 del 30.09.2003, con la quale il Comune di Magliano Sabina (Ri) ha adottato il Piano Particolareggiato di Riquilificazione in località Madonna degli Angeli, in variante al P.R.G.;

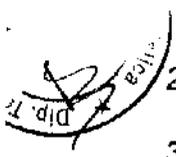
Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 12 osservazioni di cui una osservazione d'ufficio proposta dal Sindaco, in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 16 del 22.04.2004;

Vista la nota n. 133774/D3/06 del 27.09.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha ritenuto che il Piano di che trattasi possa proseguire il suo iter amministrativo in quanto dagli atti istruttori non sono emersi dati riguardanti la presenza di eventuali vincoli di uso civico sui terreni interessati dalla stessa proposta urbanistica, rappresentando inoltre che qualora detti terreni dovessero, da atti definitivi, risultare gravati da uso civico il Comune dovrà procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/2005;

Vista la nota n. 099238/2A/08 del 21.06.2005 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 8 – Difesa del Suolo – Servizio Geologico Regionale, ha espresso – ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) e della D.G.R. 2649 del 18 05.1999 - *parere favorevole al Piano Particolareggiato in Variante al PRG in loc. Madonna degli Angeli nel Comune di Magliano Sabina con l'obbligo di attenersi alle seguenti alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica a corredo dell'istanza che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguiranno;*

199 29 MAR. 2007 lu

- 
2. Siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione vegetazionale a corredo dell'istanza;
 3. Si ritengono aree **non idonee** all'edificazione quelle perimetrare di rosso sulla **Tavola A06bis**. Tali inidoneità sono la risultante di condizioni geologiche, geomorfologiche e topografiche non positive ed è quindi preferibile mantenere una zona di rispetto e libera da edificazioni;
 4. Per tutte le aree dichiarate idonee o idonee con prescrizioni, invece, dovrà essere obbligatoriamente tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni nelle Relazioni Geologica e in quella integrativa allegate al progetto.
 5. Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione.
 6. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico;
 7. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto.
 8. Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata/lineare e fenomeni di impaludamento nelle porzioni topograficamente depresse;
 9. Si devono evitare gli accumuli di terreno lungo i versanti che sono facilmente erodibili e mobilizzabili per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici etc.).
 10. Prima dell'inizio dei lavori siano acquisite tutte le autorizzazioni di carattere igienico-sanitario e comunque ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni della normativa vigente;
 11. La realizzazione delle opere dovrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico ed ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;

Rilevato che gli atti relativi alla variante in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.04, la quale con relazione istruttoria del 7.03.2006, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A** ha espresso parere favorevole al Piano Particolareggiato di Riqualficazione in località Madonna degli Angeli;

Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto parere del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.04;

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità





199 29 MAR. 2007 *lu*

DELIBERA

di approvare il Piano Particolareggiato di Riqualficazione in località Madonna degli Angeli, in variante al vigente P.R.G. adottato dal Comune di Magliano Sabina (Ri) con delibera Consiliare n. 37 del 30.09.2003, secondo le motivazioni contenute nella relazione dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica del 7.03.2006, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità ai pareri in premessa riportati;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell' Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A**, nei seguenti elaborati:

- Tav. A01bis – Relazione con osservazioni accolte;
- Tav. A02 – Inquadramento Territoriale;
- Tav. A03 – Stralcio della C.T.R.;
- Tav. A04 – Stralcio dei Fogli Catastali Aggiornati con il Rilievo dell'Area;
- Tav. A05bis – Stralcio delle Previsioni del PRG Vigente con osservazioni accolte;
- Tav. A06bis – Nuovo Piano Particolareggiato di Riqualficazione con osservazioni accolte;
- Tav. A07bis – Disciplina degli Interventi calcolo dei nuovi abitanti verifica degli standars con osservazioni accolte;
- Tav. A08 – Viabilità Esistente - Viabilità di Progetto - Sezioni Tipo;
- Tav. A09 – Reti Fognanti - Acque Bianche e Nere - Dettagli;
- Tav. A10 – Rete Acquedotto Pubblico - Rete Italgas - Dettagli;
- Tav. A11 – Rete Illuminazione Pubblica - Dettagli;
- Tav. A12bis – Norme Tecniche d'Attuazione con osservazioni accolte.

o n.2 stralci della
e nella Tavola A06bis allegata al parere 099238/2A/08 del 21.06.2005 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 8 – Difesa del Suolo – Servizio Geologico Regionale.

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



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





07.03.2006

Oggetto: **Comune di Magliano Sabina (RI)**
Piano Particolareggiato di Riqualficazione località Madonna degli Angeli in Variante al P.R.G. approvato Delibera Giunta Regionale n° 9847 del 20 Dicembre 1994 - L.R. n° 36 /87 art. 4

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota protocollo n° 13.818 del 21 ottobre 2005 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto, inviata dal Comune di Magliano Sabina ai sensi della Legge Regionale n.36/1987.

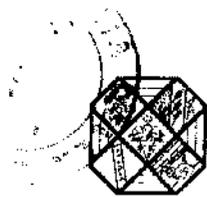
L'Amministrazione con Delibera del C.C. n° 37 del 30 settembre 2003 ha adottato il Piano Particolareggiato in esame, in variante al P.R.G. attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

Successivamente con deliberazione di C.C. n°16 del 22 aprile 2004 sono state adottate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

La documentazione trasmessa è costituita da i seguenti atti ed elaborati :

- Copia delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30.09.2003 di adozione del Piano;
- Copia delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 22.04.2004 di esame delle osservazioni e controdeduzioni;
- Attestazione in merito agli usi civici
- Copia parere favorevole prot. n. 99238/2A/08 del 21 giugno 2005 espresso dal Servizio Geologico Regionale ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 13 legge 64/1974).
- n° 1 originale + n° 1 copia conforme del progetto così costituito:





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

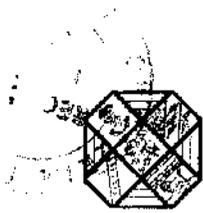
A01/bis	Relazione Tecnica - Quadro catastale di fatto con schede di rilievo	
A02	Inquadramento Territoriale	1:10.000
A03	Stralcio della C.T.R	1:1000
A04	Stralcio dei fogli catastali aggiornati con il rilievo dell'area	1:1000
A05/bis	Stralcio delle previsioni del PRG Vigente	1:1000
A06/bis	Nuovo Piano Particolareggiato di Riqualficazione in Variante	1:1000
A07/bis	Disciplina degli interventi - Calcolo dei nuovi abitanti - Verifica degli standard	Scale varie
A08	Viabilità esistente - Viabilità di progetto - Sezioni tipo	Scale varie
A09	Reti fognanti acque bianche e nere - Dettagli	Scale varie
A10	Rete acquedotto pubblico, - rete Italgas; - dettagli	Scale varie
A11	Rete illuminazione pubblica - dettagli	Scale varie
A12	Norme Tecniche di Attuazione	

PREMESSO

Il Comune di Magliano è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n° 9847 del 20 dicembre 1994

L'area interessata dal presente Piano Particolareggiato è situata al di fuori del centro a circa 5 chilometri di distanza lungo la strada di "cresta" che va da Magliano a Calvi dell'Umbria ed è classificata dal Vigente P.R.G. come zone B1, B2, B3, D2, zona agricola, zona F1 ed F2, più una zona C1B soggetta a lottizzazione convenzionata. La superficie complessiva delle aree interessate dal Piano è di 180.796 mq di cui 16.743 riservata a strade e piazze. L'indice di fabbricabilità territoriale risulta essere di mc/mq 0,59, l'indice fondiario varia, ovviamente a seconda delle Zone e più precisamente: 0,20 nelle zone F1 e F2, indice medio per la zona B1 (saturata con indice 1,89), 1,20 per le zone B2, 1,50 per le zone B3 e 0,24 per la zona C1B sottoposta a Piano di lottizzazione convenzionata.

Il P.R.G. consentiva una cubatura totale di mc 95.377 di cui mc 84.983 per le residenze e mc 10.394 ad uso non residenziale, in effetti la somma della cubatura



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

esistente, in quanto in parte realizzata senza titolo e poi condonata o realizzata in attuazione al P.d.F. e quella ancora non realizzata ammonta a mc 99.401 di cui mc 88.322 residenziale e 11.079 ad uso non residenziale. La cubatura non residenziale ha una destinazione turistica o artigianale e servizi di interesse comune a gestione pubblica o privata.

Le aree interessate dal Piano Particolareggiato non risultano vincolate paesaggisticamente.

CONSIDERATO

Già dall'approvazione del P.R.G. le previsioni urbanistiche in esso contenute risultano superate dall'effettiva espansione e sviluppo economico assunto dal Comune, tanto più che in sede di approvazione regionale, furono apportati alcuni stralci alle previsioni residenziali per motivi di ordine paesaggistico ambientale e di rispetto del D.M. n° 1444 del '68; tutto ciò, pur **ritenendo sostanzialmente valido il dimensionamento residenziale del Piano**, giustificato sia, dalla dinamica demografica del Comune, che registrava un continuo incremento, sia dall'esigenza di rinnovo di parte del patrimonio edilizio esistente il quale presenta fenomeni di degrado legati a cattive condizioni statiche e di manutenzione.

Complessivamente gli stralci, in sede di approvazione regionale, hanno comportato una riduzione totale di 100.000 mc, andando conseguentemente a diminuire il peso insediativo per circa 1000 vani-abitante.

Questa situazione ha determinato, negli anni successivi, una saturazione degli insediamenti residenziali, approvati dalla Regione, con la conseguenza di non poter far fronte ad una continua e pressante richiesta di alloggi nel centro abitato ed una disordinata crescita nelle aree più esterne del paese.

Nel frattempo la popolazione residente ha continuato, anche se in misura minore a crescere; dagli ultimi dati ISTAT del censimento 2001 risulta che su di una popolazione residente di 3744 abitanti il 54% è rappresentato da uomini e donne al di sotto dei 46 anni e le nascite nel solo 2001 sono state complessivamente 40.

Il bisogno di nuove residenze spinse già nel 1996 l'Amministrazione Comunale a predisporre una variante al PRG, per individuare una nuova area con destinazione C1/C residenziale.

Tale Variante adottata con delibera del C.C. n° 59 del 30 settembre 1996 ed approvata dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta n° 132 del 30 gennaio 2001 prevedeva un insediamento di circa 270 vani-abitante da allocarsi in località "Boccapera" lungo la strada provinciale Sabina in direzione Calvi dell'Umbria.

Lungo questa strada, a pochi chilometri di distanza è presente l'insediamento interessato dal presente Piano Particolareggiato.

La situazione urbanistica delle aree oggetto del presente Piano può essere così sintetizzata.

Nelle more di applicazione del P.R.G., l'A.C. autorizzò prima della adozione del Piano stesso, alcune licenze rilasciate ancora con il Programma di fabbricazione che in qualche modo vanificarono in parte, quello che il P.R.G. aveva previsto.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

Altre aree, rimaste con destinazione agricola, sono state attrezzate dai cittadini a parcheggi pubblici e verde pubblico, sia in risposta alle esigenze che alcune attività artigianali e commerciali richiedevano in funzione di una utilizzazione pubblica dando risposta a necessità che il P.d.F. non aveva previsto.

Tali accadimenti hanno infine determinato sul territorio, una situazione a macchia di leopardo con zone tra loro isolate e non organicamente inquadrata in un insieme che in realtà si identifica come insediamento consolidato ma non omogeneo e disarmonico.

Le motivazioni che hanno indotto L'Amministrazione Comunale alla redazione di questo Piano attuativo possono quindi così riassumersi:

- ricucitura organica dell'insediamento consolidato, con esatta perimetrazione in base catastale delle zone, inglobamento e trasformazione di aree agricole intercluse in zone pubbliche;
- riorganizzazione di strade esistenti e parcheggi pubblici;
- schematizzazione delle urbanizzazioni primarie con razionalizzazione delle esistenti e progettazione di massima delle nuove;
- redistribuzione all'interno della lottizzazione convenzionata di Colle Cece, nel rispetto degli standard, delle aree a servizi con trasformazione di alcune di esse, non utilizzabili dall' A.C. in verde privato.

In particolare nel Piano sono state confermate le scelte del P.R.G. e le modifiche apportate sono state:

- la trasformazione in B2 di un' area B4 di mq1320, ormai racchiusa tra le zone edificate e la creazione di alcune altre zone B2 a completamento di aree edificate.
- Presa d'atto dell'esistenza di un'area indicata a servizi nel P.R.G. ma già regolarmente edificata con concessione rilasciata ai sensi del vecchio Programma di Fabbricazione;
- Puntualizzazione della rete stradale comunale, dimensionando correttamente le vecchie arterie, anche creando nelle aree già edificate, ove questo era possibile, degli spazi aperti, per permettere una più agevole manovra ai mezzi pubblici;
- Creazione di nuovi parcheggi pubblici ove non esistevano, con previsione di parcheggi pubblici e privati nelle aree a servizio di locali ed aree esistenti, ad alta frequentazione turistica o sportiva;
- Trasformazione in F2 di una zona agricola, che i privati hanno attrezzato aperta al pubblico come verde pubblico;
- Creazione di nuova sottozona B5 confermando le previsioni della lottizzazione convenzionata di Colle Cece, approvata con delibere di C.C n° 81 del 30 settembre 74, n°128 del 15 settembre 84 e n° 58 del 29 giugno del 1992; la normativa relativa di tale zona risulta pertanto:

If = 0,39 mc/mq

H max = 6,50 ml

distacco dai confine = 6,50 ml

distacco dalle strade = 8,00 ml



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

- Alcune aree destinate, a servizi F1 ma, non utilizzabili dall'Amministrazione Comunale per la loro impervia e scoscesa disposizione sul territorio, sono state trasformate in aree con destinazione a Verde Privato Vincolato, con l'obbligo da parte dei lottizzanti della cura vegetazionale.
- Le limitazioni edificatorie a seguito della incompatibilità geomorfologica ricadono sulle aree F1 di cui al punto superiore, pertanto prive di cubatura residenziale. Le stesse aree, nella presente Variante sono state modificate in Verde Privato Vincolato, con l'obbligo da parte dei lottizzanti della cura vegetazionale. Per cui si riconferma la loro non utilizzazione ai fini residenziali.
- Sono state predisposte le N.T.A. che, nello spirito della riqualificazione del territorio, dessero anche la possibilità di delineare delle precise guide progettuali architettoniche sia nella ricucitura del territorio e sia nella gestione del costruito.

In dettaglio il dimensionamento del Piano Particolareggiato di riqualificazione di Madonna degli Angeli risulta di:

- Superficie totale: mq 180.769 di cui 16.743 di strade e piazze.
- Cubatura prevista tra già realizzata e da realizzare così ripartita:
 - Residenziale: mc 107.322 di cui mc 65.182 già realizzata e 38.274 da realizzare. Di questa cubatura da realizzare mc. 25.907 erano già nelle previsioni del PRG vigente.
 - Non Residenziale: mc 38.666 di cui mc 10.209 già realizzata e 28.457 da realizzare. Di questa cubatura da realizzare mc. 11.079 erano già nelle previsioni del PRG vigente.

La cubatura totale prevista e realizzata genera una previsione di abitanti insediati di n° 1.073 di cui n° 190 nuovi abitanti con una conseguente dotazione minima di standard, pari a 18 mq/ab per una superficie di mq 19.314. Nella quota non residenziale il calcolo per il reperimento della superficie minima degli standard viene eseguito considerando: $mc (38.666/3,50) \times 0,80$ per un totale di mq 8.838.

Nel totale a fronte di una previsione di P.R.G. di mq 28.152 per aree pubbliche il presente Piano ne prevede mq 34.744 con un incremento di mq 6.592; tale incremento è stato ricavato tutto all'interno del piano, trasformando principalmente aree con precedente destinazione agricola, senza quindi modificare, se non in aumento, gli standard del PRG vigente.

A seguito della pubblicazione del Piano particolareggiato sono state presentate nei termini n° 12 osservazioni, delle quali n° 1 presentata dallo stesso Ufficio Tecnico Comunale alle quali l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n°16 del 22 aprile 2004.

Nello specifico, sette osservazioni sono state respinte e cinque accolte.

Si ritiene di condividere quanto esposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle decisioni assunte sulle osservazioni.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Particolareggiato è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili dal punto di vista urbanistico, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione di detto Piano.

In relazione a quanto rappresentato, questa Area è del

PARERE

Che il Piano Particolareggiato di Riqualificazione in località Madonna degli Angeli, adottato dall'Amministrazione del Comune di Magliano Sabina con deliberazione n° 37 del 30 settembre 2003 in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione con le prescrizioni contenute nel citato parere geologico rilasciato dalla competente Direzione Regionale ai sensi dell'art. 13 della L.64/74.

Il Responsabile della P.O.

(arch. Francesco Simeoni)

Il Dirigente dell'Area

(arch. Demetrio Carini)

Il Direttore Regionale

(arch. Paolo Ravaldini)

