

✓

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
.....

- 5 OTT. 1999

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL _____

ADDI' - 5 OTT. 1999

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
CONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
..... OMISSIS

BADALONI - AMATI - META -

ASSENTI: _____

DELIBERAZIONE N° 5041

OGGETTO: Comune di Rignano Flaminio (Rm) - P.R.G. Approvazione.



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA La legge urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO Il DPR 15/01/1972, n. 8;
VISTA la L. R. 05/09/1972, n. 8;
VISTA la L. R. 12/06/1975, n. 72;
VISTA la L.R. 08/11/1977, n.43 e successive modificazioni;
VISTA la legge 15/05/1997, n. 127;

RITENUTO che con delibera di Giunta Regionale n. 5389 del 3/08/84 è stato approvato il P. di F. del Comune di Rignano Flaminio (RM);

VISTE le deliberazioni Consiliari n. 38 del 23/07/90 e n. 69 del 18/12/91 : esecutive a norma di legge, con le quali il Comune di Rignano Flaminio ha adottato il P.R.G. del proprio territorio;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 79 osservazioni in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibere di Consiglio Comunale n. 34 del 21/06/91, n. 7 del 25/01/93 e n. 8 del 25/01/93;

CHE inoltre sono state presentate, fuori termine direttamente alla Regione n. 8 osservazioni;

CONSIDERATO che il Consiglio Comunale con la citata deliberazione n. 34 del 21/06/91 di controdeduzioni ha ritenuto opportuno adottare alcune modifiche al P.R.G. proposte dai cittadini con le osservazioni e procedure alla rettifica di errori materiali riportati sia sulle Tav. n.1 e Tav. n. 2 e sia nelle N.T.A. del P.R.G.;

RITENUTO che il procedimento seguito è regolare e che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forma di legge, non sono state presentate osservazioni-opposizioni;

VISTA la certificazione con prescrizioni dell'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste n. 3913 del 9/07/92 relativa al P.R.G. ;

VISTO il parere con prescrizioni n. 4213/96 del 29/07/97 rilasciato dalla Sovrintendenza Archeologica - Etruria Meridionale;

CONSIDERATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1^a Sezione;

VISTO il voto 391/4 reso nell'adunanza del 15/05/1998, con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che il P.R.G. sopracitato sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni specificate nel voto stesso, che possono essere introdotte d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 6/08/1967, n. 765;



VISTA la lettera 20/07/1998, n. 6535 con la quale l'Assessore Regionale Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche, integrazioni e prescrizioni proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale al Comune di Rignano Flaminio invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge n. 765/1967;

VISTA la deliberazione Consiliare 28/10/1998, n. 54 con la quale il Comune di Rignano Flaminio ha controdedotto accettando solo parzialmente le modifiche richieste dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

VISTO il voto n. 35/3 reso nell'adunanza del 29/04/99 con il quale il C.T.C.R. 1^ Sezione ha esaminato punto per punto quanto testualmente osservato da Comune di Rignano Flaminio con le proprie controdeduzioni, ritenendole in alcuni casi condivisibili;

RITENUTO di condividere e fare propri i predetti voti del C.T.C.R. 1^ Sezione n. 391/4 del 15/5/1998 e n. 35/3 del 29/04/99 che si allegano alla presente delibera (rispettivamente allegato "A" e allegato "B") di cui costituiscono parte integrante;

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

DELIBERA

e stralci

Con le modifiche, integrazioni e prescrizioni contenute nei voti del C.T.C.R. 1^ Sezione 391/4 del 15/05/1998 e n. 35/3 del 29/04/99 che formano parte integrante della presente delibera cui sono allegati rispettivamente sotto la lettera "A" e "B", è approvato il P.R.G. del Comune di Rignano Flaminio (RM), adottato con D.C.C. n.38/90 e n.69/91. S

Il Piano è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa negli allegati "A" e "B", nelle delibere Consiliari di adozioni, modifiche ed integrazioni n.69 del 18/12/91 e di controdeduzioni alle osservazioni n.34 del 21/06/91, n.7 e n.8 rispettivamente del 1993, nella Del.Cons. n.54 del 1998 e nei seguenti elaborati: Sp

- Relazione
- N.T.A.

TAVOLE:

N. 1 fondamentale di P.R.G. in 2 copie	scala 1:10.000
N. 2 fondamentali di P.R.G. in 2 copie	scala 1:2.000
N. A 2a inquadramento territoriale p. paesistico	
N. A 2b inquadramento territoriale p. paesistico	
N. 2B Area vincolata e da vincolare	scala 1:10.000
N. 3C Uso del territorio (boschi e colture)	scala 1:10.000
N. 4D Aree ed immobili di proprietà Comunale	scala 1:10.000
N. E1 Stato di fatto: indicazioni delle cubature e dei servizi aggiornato al 9/04/90	scala 1:2000
N. E2 Stato di fatto. Prog. Fabbric.	scala 1:2000



Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato negli allegati "A" e "B".

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, punto 32 della legge 15/05/97, n. 127.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL VICE PRESIDENTE : F.to Lionello COSENTINO

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE

2071. 1999





Assessorato Urbanistica e Casa

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Roma, li - 7 LUG. 1998

14 ALLEGATO A

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE
N° 5041 DEL 5 OTT. 1999
COMITATO CONSULTIVO REGIONALE
ADUNANZA DEL 15.5.1998
VOTO N. 391/4

Per Copia Conforme

C.T.C.R. - 1ª Sezione
Il Segretario

Walter Michisanti

Oggetto: Comune di RIGNANO FLAMINIO (RM)
P.R.G.
Deliberazioni consiliari n.38 del 27/07/1990
n.69 del 18/12/1991.

COMMISSIONE RELATRICE

Arch. Mirella Belvisi
Arch. Demetrio Carini

LA SEZIONE

Vista la nota n. 371 del 6.3.1995 con la quale il Settore Amministrativo per la Pianificazione comunale ha trasmesso per la predisposizione della relativa istruttoria, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 dell'8.11.1977 gli atti e gli elaborati relativi alla variante al Piano Regolatore adottata dal Comune in oggetto.

Visto che con la stessa nota il predetto Settore ha dichiarato che la documentazione è stata completata dal Comune.

Vista la relazione istruttoria predisposta in data 20.10.1997;

Udita la Commissione Relatrice;

PREMESSO

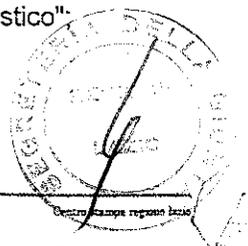
Il Comune di Rignano Flaminio è dotato di Programma di Fabbricazione e Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di G.R. n. 5389 del 3.8.1984.

Con deliberazione conciliare n. 38 del 27.7.1990 resa esecutiva dal comitato di controllo sugli atti degli Enti Locali della Provincia di Roma, il Comune di Rignano Flaminio ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate 79 osservazioni, alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazioni consiliari n. 34 del 21.6.1991, n. 7 del 25.1.1993 e n. 8 del 25.1.1993.

Il PRG del Comune di Rignano Flaminio si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- 1) originale e n. 4 copie della delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 23.7.1990;
- 2) originale e n. 4 copie del parere attestato Usi Civici nota prot. n. 3913 del 9.7.1992;
- 3) originale e n. 4 copie del FAL della Provincia di Roma n. 92 del 17.11.1992;
- 4) originale e n. 4 copie dell'avviso di deposito del PRG all'Albo Pretorio;
- 5) manifesti dell'avviso di deposito;
- 6) originale in bollo e n. 6 copie della relazione;
- 7) originale in bollo e n. 6 copie delle norme tecniche di attuazione;
- 8) originale in bollo e n. 6 copie della Tav. n. 1 " Tavola fondamentale di P.R.G."
- 9) originale in bollo e n. 6 copie della Tav. n. 2 " Tavola fondamentale di P.R.G."
- 10) n. 1 originale in bollo e n. 6 copie della Tav. n. A2 a "inquadramento territoriale Piano Paesistico;
- 11) n. 1 originale in bollo e n. 6 copie della Tav. n. A2 b "Inquadramento territoriale Piano Paesistico";
- 12) n. 1 originale in bollo e n. 6 copie della Tav. n. 2B "Aree vincolate e da vincolare";
- 13) n. 1 originale in bollo e n. 6 copie della Tav. n. 3C "Uso del Territoriale boschi e culture";



Carini



Roma, li

- 14) n. 1 originale in bollo e n. 6 copie della Tav. n. 4D "Aree ed immobili di zonizzazione comunale e demaniale di enti Pubblici e di sviluppo;
- 15) n. 1 originale in ballo e n. 6 copie della Tav. n. E1 "Stato di fatto: indicazione delle cubature e dei servizi";
- 16) n. 1 originale in bollo n. 6 copie della Tav. n E2 "Stato di fatto Programma di Fabbricazione";
- 17) n. 79 osservazioni in copia originale;
- 18) n. 1 originale e n. 4 copie (1° elenco) registro protocollo osservazioni;
- 19) n. 1 originale e n. 4 copie e (2° elenco) registro protocollo osservazioni;
- 20) n. 1 originale e n. 4 copie del certificato col avvenuta pubblicazione del P.R.G.;
- 21) n. 1 originale e n. 4 copie del certificato di avvenuta pubblicazione delle modifiche e integrazioni delle tavole e norme tecniche del P.R.G.;
- 22) n. 1 originale e n.4 copie del certificato di avvenuto deposito del P.R.G.;
- 23) n. 1 originale e n. 4 copie dei certificato di avvenuto deposito delle modifiche e integrazioni delle tavole e norme tecniche del P..R.G.;
- 24) n. 1 originale e n. 4 copie delibera controdeduzioni del Consiglio comunale n. 34 del 21.6.1991;
- 25) n. 1 originale e n. 4 Copie delibera modifica e integrazioni alle tavole ed alle norme tecniche del P.R.G. del Consiglio Comunale n. 69 del 18. 1-2 -19 9 1;
- 26) n. 1 originale e n. 4 copie delibera controdeduzioni del Consiglio comunale n. 8 del 25.1 1993;
- 27) n. 1 originale e n. 4 copie delibera controdeduzioni del Consiglio comunale n. 7 del 25.1.1993;
- 28) n. 1 originale e n. 6 copie TAV n. 1 "Tavola fondamentale di P.R.G. " contenente modifiche e integrazioni alle tavole del P.R.G.;
- 29) n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 2 "Tavola Fondamentale di P.R.G." contenente modifiche e integrazioni alle tavole del P.R.G.;
- 30) n. 1 originale e n. 6 copie della Tav. n. 1 contenente l'individuazione delle osservazioni;
- 31) n. 1 originale e n. 6 copie della Tav. n. 2 contenente l'individuazione delle osservazioni;
- 32) n. 1 originale e n. 4 copie dell'avviso di deposito delle modifiche integrazioni alle tavole e alle, norme tecniche del P.R.G. all'Albo Pretorio;
- 33) n. 8 osservazioni pervenute direttamente alla Regione.

Con nota del 25.10.1994, prot. 946, questa Regione ha richiesto al Comune documentazioni ed elaborati integrativi.

Con lettera del Comune, in data 28.12.1994 sono state trasmesse le documentazioni e le elaborazioni integrative richieste relative agli aggiornamenti ed integrazioni di elaborati geomorfologici e dello stato di fatto.

Occorre mettere in evidenza che il piano non è stato rappresentato su carta aerofotogrammetrica. Circa lo stato di consistenza edilizia, si prende atto di come lo stesso sia stato riportato negli elaborati di piano oggetto dell'adozione ed in quelli analoghi utilizzati per la rappresentazione delle osservazioni.

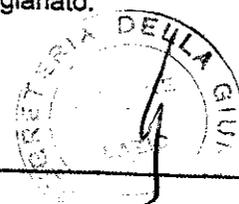
Dalla relazione che accompagna il piano si desumono i seguenti dati:

Il territorio del Comune di Rignano Flaminio è situato a nord di Roma, al trentanovesimo Km della Via Flaminia, ha una superficie di 38,77 kmq e risulta, ai fini del censimento agricolo, collinare e di altitudine attorno a 230 m s.l.m.

Il territorio destinato all'agricoltura è di circa 3.000 ha di cui:

- un terzo con prato-pascolo;
- un ulteriore terzo con destinazione a seminativo (con pari quantità tra cereali, frumento e foraggi),
- il restante terzo, estremamente frazionato, con destinazione agricola varia, risulta con un numero elevato di aziende su superfici minori di un ettaro.

Come gran parte dei Comuni dell'area romana, l'occupazione principale è rivolta verso la Capitale; quella agricola risulta per lo più part-time; scarsa è l'occupazione nel settore industriale; discreta invece risulta l'occupazione nel settore delle costruzioni edili e nell'artigianato.





Roma, lì

Per quanto attiene l'evoluzione del centro abitato, un primo nucleo si è sviluppato attorno al castello che fu' dei Savelli dal '200 al '600, successivamente, per un breve periodo fu dei Valentini, per passare con il territorio circostante entro le proprietà dei Principi Massimo.

Nel tempo, attorno al centro storico, si è sviluppata un'edilizia di scarso interesse ambientale. Le successive espansioni si sono orientate in tutte le direzioni, con particolare sviluppo lungo la direttrice della Flaminia nella direzione di Roma. Il maggiore sviluppo della popolazione e delle costruzioni si è manifestato, secondo i dati ISTAT, tra gli anni 1971 e 1981 praticamente in assenza di disciplina edilizia. Infatti, il programma di fabbricazione, redatto in forma approssimata e con sproporzionate previsioni insediative è stato redatto a partire dall'anno 1976 e successivamente integrato con otto deliberazioni prima di essere inviato alla Regione per l'approvazione definitiva che, come detto in precedenza è avvenuta nell'anno 1984.

Dalla lettura della relazione si evincono le motivazioni per cui l'attuale P.d.F. non è più adeguato alle esigenze del Paese e del Territorio di Rignano Flaminio. L'Amministrazione Comunale con un nuovo strumento urbanistico più adeguato peraltro alla vigente legislazione urbanistica, si propone di definire un nuovo assetto del Paese con un preminente interesse pubblico, tenuto conto e valutate le suscettività delle aree per le trasformazioni urbanistiche in rapporto alla loro localizzazione, alla loro accessibilità, alla loro appartenenza ad ambiti di territorio già trasformati e quindi non più agricoli, o ad ambiti non ancora trasformati ma contigui al centro abitato. In tale senso il P.R.G. ha posto dei limiti e fatto delle scelte che possono essere così riassunte:

Un primo intento del PRG è quello di razionalizzare gli insediamenti esistenti attraverso una disciplina maggiormente dettagliata riguardo alle previsioni di infrastrutture.

Per quanto attiene le nuove zone di espansione, queste sono state scelte, consolidando una tendenza in atto, secondo le due direttrici nord e sud lungo la Via Flaminia.

Nella zona verso il Comune di Faiera, anch'essa con espansione in atto, in considerazione del vincolo posto ai sensi della legge 1497/39, è stato, previsto il solo completamento degli insediamenti esistenti con una limitata zona di espansione introdotta al solo scopo di dotare la zona di servizi e di infrastrutture.

Un aspetto posto con particolare attenzione dal piano riguarda la dotazione degli spazi pubblici, quale mezzo di riqualificazione dei tessuti urbanistici che si sono sviluppati nel tempo. Allo scopo di ottenere tale consistente dotazione il piano prevede la possibilità delle permuta per alcune delle aree, con criteri oggettivi (il 50% delle superfici territoriali) che consentirebbe di acquisire gratuitamente all'Amministrazione Comunale i circa 10 ettari di spazi pubblici necessari per soddisfare gli standards di legge.

In tale ipotesi la somma delle aree cedute gratuitamente costituirebbe un patrimonio di aree pubbliche largamente soddisfacenti per le esigenze attuali e future.

Dalle documentazioni fornite dal Comune, alla data 1983 risultano i seguenti dati relativi ai completamenti delle zone "B" del vigente P.d.F.:

la zona B.1	Risultava già saturata con	63.760	Mc
la zona B.2	Risultava edificata al 82%; ossia per	393.000	Mc
la zona B.3	Risultava edificata al 53%; ossia per	222.022	Mc
		Totale	678.782 mc
		Stanze	6.788 n.

Dal 1983 al 1993 nella sola zona B3 sono stati costruiti 103.720 mc. pertanto la zona B3 risulta edificata per 325.742 mc, pari al 77,75%.

Boeri





Roma, lì

Per quanto attiene le zone C del P.d.F, sostanzialmente confermate come zone C.2 dal P.R.G. adottato, le previsioni sono le seguenti:

	Superficie Territoriale	Volume	Abitanti
1	59.120	47.296	473
2	13.080	19.464	195
3	19.800	15.840	158
4	50.720	40.576	406
Totali		123.176	1.232

La zona C ineditata al momento dell'approvazione del P.d.L. risulta oggi con 14.140 mc edificati.

In totale nel 1991 il centro abitato risulta edificato per 796.642 mc pari a 7.966 stanze. Aggiungendo a queste 970 stanze del centro storico al 1991 risultavano 8.936 stanze.

Il P.R.G., oltre che confermare sostanzialmente il PdF, ha introdotto le seguenti nuove zone di espansione:

	Mq Superficie territoriale	Mq aree pubbliche	Mc volume	n. abitanti
Sottozona C1				
1	32.150	9.190	22.960	229
2	39.600	29.600	10.000	100
3	12.000	6.000	6.000	60
sommano	83.750	44.790	38.960	389
Sottozona C2				
1	15.480	7.740	9.280	93
2	30.800	15.800	18.480	185
3	25.600	12.800	15.360	153
4	85.640	42.820	51.384	514
5	121.960	60.980	73.176	732
6	18.740	9.360	11.232	112
sommano	298.220	149.500	178.912	1.789
TOTALI	381.970	194.290	217.872	2.178

Nelle documentazioni fornite dal Comune sono riportati gli andamenti della popolazione e delle abitazioni e stanze dal 1971 al 1991 (fonte ISTAT) dai quali il P.R.G. calcola il fabbisogno abitativo al 2.001 di 16.570 stanze





Roma, li

Tab. 1 Popolazione-abitazioni-stanze.
Dati censimento STAT anni 1971-81-91

	1971	1981	1971/81%	1991	1981/91%
Residenti	3.199	4.507	40,88	5.809	28,88
Abitanti occasionali	895	1.569	75,30	2.006	27,85
Abitanti non occasionali	206	558	170,87	507	10,27
Stanze	3.280	6.487	97,77	8.976	38,36
Stanze non occupate	854	2.483	190,74	2.283	8,36
Totale Abitazioni	1.101	2.127	93,18	2.512	18,10
Totale Stanze	5.235	8.870	71,34	11.259	25,51

Il 50% delle abitazioni al 1991 non occupate sono di residenti saltuari, parte utilizzate ad altro uso ed altre non utilizzate.

Dal 1981 al 1991 la domanda abitativa si è orientata verso le abitazioni di dimensioni superiori. Infatti il rapporto stanze/abitanti è aumentato dal 3,6 del 1971 a 4,5 del 1991.

Il rapporto residenti/stanze è aumentato dal 1971 al 1991 da 1 a 1,5.

Tale tendenza è confermata dalla tipologia edilizia in aumento costituita da abitazioni unifamiliari isolate o aggregate. La maggiore superficie abitativa per residente è confermata successivamente sempre dal censimento ISTAT 1991.

Tab. 2 Epoca delle costruzioni.
Fonte ISTAT

Stanze realizzate	n.
Prima del 1945	1.304
Tra il 1946 ed il 1971	3.327
Tra il 1982 ed il 1991	1.249

Tra il 1982 ed il 1991 l'attività edilizia si è svolta prevalentemente nelle zone "B" del centro abitato.

Tab. 3 Indicatori sulle superfici medie e sulla dotazione delle superfici per residente.
Fonte ISTAT

Numero stanze per abitazione	4,5
Numero occupanti per stanza	0,6
Superficie netta per occupante	36,2
Percentuale abitazioni occupate in proprietà	74,0
Superficie media netta per abitazione	108,0

I dati stati statistici prodotti confermano una tendenza comune ad altri centri dell'area romana. Negli anni '70 i Comuni dell'area romana riproducevano le tipologie semintensive della periferia romana. A partire dal 1980 quanti abbandonano la grande città e scelgono i comuni minori dell'area



Roma, li

romana si indirizzano verso tipologie unifamiliari, di tipo estensivo e quindi di dimensioni elevate (la dimensione media dell'alloggio infatti è di 108 mq).

Inoltre, data la caratteristica del mercato edilizio, costituito per il 74% di case in proprietà, si determina una inevitabile rigidità nella mobilità. Tutto questo determina un inevitabile "spreco edilizio" che non può essere contenuto semplicisticamente con la riduzione delle previsioni insediative.

Il calcolo del fabbisogno abitativo non può, pertanto, prescindere da situazioni obiettive che si evincono dai dati ISTAT riguardo alle tendenze della domanda abitativa. A tale scopo si è mantenuto il medesimo criterio già adottato per il precedente strumento urbanistico generale.

Tab. 4 Numero famiglie e componenti

n.	famiglie 2.078
n.	componenti medi 2,5

Da questi dati oltre che rilevare che il fenomeno della convivenza riguarda 72 nuclei familiari, si confermano le tendenze al sovradimensionamento dell'alloggio rispetto al nucleo familiare.

2. Verifica del dimensionamento del PRG mediante i dati ISTAT.

Ai fini del confronto tra i dati di piano in mc. e quelli ISTAT in stanze si è tenuto conto della superficie netta per residente occupante che risulta di 36,2 mq. Tale superficie è stata aumentata del 30% di cui il 15% per le murature interne ed esterne ed il 15% per volumi accessori occupabili. Pertanto la dotazione per abitante occupante risulta di circa 48 mq. lordi, che divisi per 1,5 danno la superficie media della stanza ISTAT, la quale moltiplicata per 3 fornisce 100 mc. per stanza.

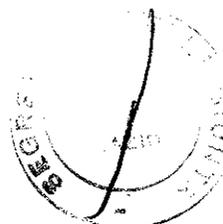
Tale valore è stato poi riscontrato dal confronto tra i metri cubi assentiti dal Comune e quelli rilevati dall'ISTAT nello stesso periodo.

Da rilevare che anche la relazione istruttoria assume 100 mc. come dotazione per abitante. (80 mc + 20 mc)

Tab. 5 Dimensionamento del PRG

zone già previste nel Pdf	
zona A.1 e A.2	970 st
zone B.1 e B.2	5.490 st
zona B.3	4.189 st
zona C.2	1.232 st
Lottizzazione esistenti in Montelarco zona B.4	2.336 st
Totale	14.220 st

Nuove zone di PRG	
Nuova zona turistica B4 - CT	175 st
Nuova zona di espansione C1	398 st
Nuova zona di espansione C3	1.789 st
Totale	16.570 st





Roma, li

CONSIDERATO

Per quanto rappresentato in Premessa, gli atti e gli elaborati che costituiscono il P.R.G. di Rignano Flaminio, risultano predisposti in forma sufficientemente corretta e risultano conformi alle prescrizioni di cui all'art. 7 della legge 17.8.42, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni. La documentazione a corredo del Piano risulta altresì completa con riferimento all'art. 3 della legge regionale 12.6.75, n. 72.

Tuttavia, anche se i principi informatori tenuti a base del piano appaiono fondati su una corretta analisi della situazione dello stato di fatto delle suscettività del territorio e su una analisi approfondita degli andamenti demografici e del Settore edilizio, appare necessario proporre in questa sede alcune modifiche ed integrazioni necessarie ad adeguare meglio lo strumento urbanistico alle disposizioni vigenti in materia.

Peraltro, come verrà meglio osservato nel merito delle singole previsioni, tali modifiche ed integrazioni sono altresì intese a migliorare la disciplina urbanistica sul territorio interessato.

Per il calcolo del fabbisogno globale da cui scaturiscono le previsioni insediative del P.R.G. in questione, si ritiene utile verificare la congruità della quantificazione effettuata dal Comune e riportata, con i recenti dati ISTAT 1991, nella relazione tecnica e nelle documentazioni integrative fornite sempre dal Comune sulla base dell'analisi delle seguenti componenti.

A) Fabbisogno - progresso - Tale fabbisogno è dovuto al fenomeno delle coabitazioni e si esprime nella disponibilità di solo 2.006 abitazioni per 2.078 nuclei familiari residenti. Per cui risulta un deficit di 72 alloggi, che moltiplicati per il numero delle stanze medie per alloggio (4,5) equivalgono al deficit progresso di stanze pari a 324.

B) Fabbisogno sostitutivo - è rappresentato, ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 72/75, dalle esigenze di ristrutturazione e dal rinnovo del patrimonio edilizio esistente. La ristrutturazione riguarda lo stato di fatiscenza e di utilizzazione impropria delle abitazioni costruite prima del 1945. Il loro risanamento igienico e strutturale e la eliminazione degli usi abitativi impropri stimato nell'ordine del 30% determina la dimensione di tale fabbisogno. Pertanto, le stanze costruite prima del 1945 risultano 1304 delle quali il 30% rappresenta tale fabbisogno e pari a 391.

La necessità di rinnovo riguarda le abitazioni costruite tra il 1945 ed il 1981 delle quali si stima una perdita dell'0,5% annuo. Pertanto, costruite tra il 1845 ed il 1981 risultano 3.327, delle quali il 5% rappresenta l'esigenza di rinnovo per un totale di 166.

C) Fabbisogno aggiuntivo specificatamente riferito ai bisogni futuri della popolazione.

L'incremento della popolazione registrato dal 1981 al 1991 è del 28,88%. La popolazione attuale al 1991 (data di redazione del PRG) risulta di 5.809 residenti.

Considerato che l'incremento reale assume valori esponenziali, si assume per il futuro il valore massimo decennale, peraltro previsto dalla L.R.n.72/75, del 30% - $5.809 \times 30/100 = 1.742$ abitanti.

Il fabbisogno complessivo calcolato con l'indice di affollamento uguale ad 1 è di 2.623 stanze per i residenti. Lo stesso fabbisogno calcolato invece con l'attuale indice di affollamento di 1,5 risulta $2.623 \times 1,5 = 3.934$ stanze.



A: /prg.doc



Roma, lì

Tale fabbisogno sommato alle attuali 8.976 stanze occupate determina un primo dato relativo al dimensionamento del PRG; ossia $8.976 + 3.934 = 12.910$ stanze per i residenti. Sommando alle 12.910 stanze dei residenti le 2.283 attuali stanze dei non residenti si ottiene la capacità insediativa teorica di complessivi 15.193 stanze contro le 16.570 stanze previste dal PRG.

Appare pertanto necessario apportare alcune revisioni al dimensionamento del piano, tenuto conto che il Comune registra attuali incrementi di residenti e che i dati sopra riportati si riferiscono al 1991, mentre alla data di redazione della relazione istruttoria, la popolazione ammontava a 6.460 ab. ed attualmente è di circa 7.000 ab.

Per quanto riguarda l'abusivismo edilizio e suscettibile di condono, esistono alla data di elaborazione del Piano, n. 776 istanze di concessioni in sanatoria delle quali solo 21 risultano definite.

Delle istanze di sanatoria il 72% riguardano edifici esistenti sui quali sono stati effettuati interventi in assenza di concessioni, il restante 28% riguarda nuovi fabbricati.

Le costruzioni abusive risultano sparse nel territorio e in nessun caso configurano nuclei abusivi ai sensi della legge n. 28/80.

Per quanto riguarda l'aspetto ambientale il territorio Comunale è interessato da un vincolo paesaggistico fissato con DGRL n. 5848 dell'8.10.85 "Valle del Treja e territorio circostante" da vincoli specifici legati alla presenza di beni diffusi: in particolare risultano iscritti nell'elenco delle acque pubbliche i corsi d'acqua "Fosso della Mola" "Fosso di Gramiccia" "Fosso di Vallelunga", "Fosso di Leprignano.

Dall'esame delle NTA e della tavola di pianificazione delle zone sottoposte a tutela si rileva che tutta la zona vincolata è classificata "zona a trasformabilità limitata" (art. 5b) ove gli interventi edilizi sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela. Dal confronto fra le previsioni urbanistiche e le indicazioni contenute nel PTP n. 4, si evidenzia la compatibilità delle previsioni stesse con i parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico.

Alcune aree inoltre risultano interessate da presenze archeologiche, ancorché non perimetrate. Da un confronto fra la Tav. A2a del PRG e la Tav. 1.4. del PTP alcune di queste non sono state riportate nella citata tavola A2a aree che di fatto sono già interessate da interventi edilizi. Pur confermando le previsioni urbanistiche per tutte le zone in questione, si prescrive che qualsiasi intervento previsto in tali ambiti sia subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale, previa esecuzione di saggi di accertamento sotto il controllo e direzione della Soprintendenza stessa.

Alcune zone del territorio di Rignano Flaminio, assumono, come segnalato dalla Soprintendenza nella nota n. 4213/96 del 29.7.97, una particolare rilevanza archeologica. In particolare per la zona di Monte Petrolo è stata rilevata su tutta l'area la fittissima presenza di reperti archeologici che occupano in particolare le pendici della collina sul lato sud e sul lato est. Al riguardo pur essendo un'area con destinazione Artigianale - Industriale, presente nel PdF e riconfermata nel PRG e per la cui attuazione sono stati ad oggi acquisiti tutti i pareri e nulladimeno, occorre comunque prescrivere che prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione e di realizzazione dei manufatti edilizi e di qualsiasi intervento edificatorio venga preventivamente sentita la Soprintendenza Archeologica per l'Etruria meridionale che dovrà, previa esecuzione di saggi di accertamento, autorizzare ogni singolo intervento.

Ai fini di salvaguardare e tutelare le aree archeologiche, sono stralciate come viene detto anche successivamente, le aree artigianali - industriali, sul lato ovest della S.S. Flaminia, tra il Km 37,900 ed il Km 38,400 previste in ampliamento rispetto alle esistenti in quanto su tali aree è accertata la presenza della Necropoli dell'Antico Centro di Rignano.

elles



Roma, li

Infine per quanto riguarda la strada romana "Flaminia" visibile ed esistente sul lato est dal Km 38.000 al Km 39.000 della S.S. Flaminia per tutti gli interventi di nuova edificazione e di demolizione, ricostruzione ed ampliamento dell'esistente dovrà essere rispettata una distanza dalla citata strada di mt 30.00 questo al fine di tutelare la presenza archeologica in questione.

Per quanto riguarda infine il fabbisogno di spazi pubblici, il Comune, da un lato ripropone le aree sottoposte a vincolo espropriativo, già individuale con il PdF; dall'altro individua ulteriori aree nell'ambito delle zone di espansione da ottenere gratuitamente, mediante le quali dimostra la concreta dotazione degli spazi pubblici in generale.

Con le modifiche ed integrazioni sopra riportate il bilancio delle aree pubbliche risulta soddisfacente.

Per le zone A1, A2, B1, B2 e B3 su cui insistono un totale di abitanti pari a 10.649 si ha una superficie complessiva per gli standars pari a 11.242 mq per una dotazione media di abitante di 11,10 mq.

Per le restanti aree di espansione C1, e C3 per un totale di 4.540 abitanti si ha una superficie di mq 120.635 per una dotazione media ad abitante di 26,57 mq. La quantità necessaria per il soddisfacimento delle aree pubbliche nella zone A e B parzialmente carenti risulta quindi soddisfatta dalle aree da acquisire gratuitamente nelle citate sottozone C1 e C3.

ZONIZZAZIONE

Il perimetro del centro Storico corrisponde a quello già approvato con il P.d.F. - La zona A è suddivisa in due sottozone A.1 ed A.2. La prima più propriamente storica, include edifici di valore monumentale ed ambientale. E' opportuno che in sede di piano particolareggiato sia predisposta la classificazione degli edifici in relazione ai valori monumentali ed ambientali in generale.

Per quanto attiene la sottozona A2, essa rappresenta una appendice di minore valore storico-artistico, in quanto già notevolmente compromessa. E' stata prevista la modifica alla norma prevista dal PdF, in quanto, in attesa del piano particolareggiato, deve essere vietato l'aumento di volumi e di altezze.

La zona " B " rappresenta la parte consolidata e riconosciuta tale dal PdF vigente. Fermo restando le sottozone B1 e B2 che risultano in via di esaurimento, per quanto attiene la sottozona B3, l'esame della cartografia allegata al Piano estremamente "datata" non dimostra lo stato di fatto esistente. Da cartografie catastali, prodotte successivamente e da sopralluoghi effettuati, si è potuto constatare che anche per tali zone siamo in presenza di una edificazione che può rientrare nei criteri delle zone "B" dettati dal D.M. 1444/68. Le zone di espansione "C" sono suddivise in tre sottozone. La sottozona C2 corrisponde alla stessa zona di espansione prevista dal P.D.F. della quale il P.R.G. conferma sia il perimetro che la disciplina urbanistica, fatte salve le zone edificate che hanno assunto come sopra detto la classificazione B3.

Le nuove zone di espansione rispetto alla previsione del P.d.F. sono classificate come zone C1 e C3. Tali aree si collocano, rispetto al centro storico la prima, sulla destra, in località "S. Abbondio" a ridosso della zona C2, la seconda, sulla sinistra, a cavallo con la strada Provinciale "Mola d'orciano" a ridosso della zona B3 ed una terza zona, a sud, oltrepassata la ferrovia, in loc. " Viatonica " a ridosso della zona B3.

Al riguardo, anche tenuto conto della cessione di spazi pubblici del 50% della superficie territoriale, queste aree di nuova espansione devono essere ridimensionate, sia per motivi paesistici in



Roma, li

relazione alla particolare natura dei luoghi, che anche in relazione ad un impegno di quota eccessiva di territorio non giustificato da un parallelo incremento abitativo.

Si propone stralciare e ricondurre alla destinazione agricola E 1 parte della zona classificata C3 in località "Viatonica" ed in particolare l'area delimitata dalla strada, dalla zona con destinazione "SP - Servizi - pubblici generali" e dalla zona agricola. Tale area ha un'estensione di circa 1,4ha. La particolare acclività del terreno la rende inidonea all'edificazione. Deve essere stralciata l'intera area "C3." che si trova in loc. S. Abbondio, avente una superficie territoriale di circa 11,5 ha e ricondotta alla destinazione agricola E 1. Anche in questo caso per la particolare morfologia del territorio, per la presenza di un corso d'acqua vincolato, e per il delicato insieme vegetazionale e paesaggistico, l'intera zona verrebbe compromessa da un eventuale edificazione non giustificata.

Occorre inoltre stralciare e ricondurre alla destinazione agricola, E1, la zona "CT" turistica in quanto non giustificata sia in termini vocazionali che di compatibilità ambientale.

Con gli adeguamenti sopra riportati il dimensionamento del P.R.G. risulta conforme alle prescrizioni della legge 12.06.75, n. 72.

Per quanto riguarda le zone industriali ed artigianali (zone D) il P.R.G. riprende ed amplia le zone già previste con detta destinazione dal P.D.F.

Si ritiene che le stesse aree anche per i motivi esposti nei punti precedenti devono essere ridotte all'essenziale per quanto riguarda le attività esistenti territorio per essere concentrate in una unica zona.

Dovranno pertanto, essere stralciati e ricondotti alla destinazione agricola E 1, tutti gli ampliamenti e le nuove previsioni di zone previste dal PRG confermando esclusivamente quelli esistenti e già previsti nel PdF e fermo restando la zona industriale di circa 30 Ha prevista nel PRG, da attuarsi secondo quanto indicato in precedenza.

Riguardo alla normativa si ritiene opportuno riportare i distacchi dai confini e dalle strade esterne all'area a 10 ml.

Per quanto riguarda le zone agricole, esse vengono suddivise nella normativa di Piano, in due sottozone E 1 ed E 2. Nella tavola fondamentale di PRG (Tav. n. 2) tale distinzione non appare ma al contrario nella legenda figurano tre diverse sottozone E1, E2, E3. La differenza nasce dal fatto che nella iniziale delibera di adozione del Piano e delle norme, le zone agricole effettivamente erano tre, mentre alla modifica della normativa intervenuta con la delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 18.12.1991 non è seguita la correzione della legenda della tavola n. 2.

Comunque la differenziazione in due sottoposte si riconduce di fatto ad una zona E 1 (agricola non vincolata) ed ad una zona E 2 (agricola vincolata) che trova riscontro nella tavola A2a "Inquadramento Territoriale Paesistico" dove appaiono chiaramente riportate tutte le aree agricole vincolate e quelle non vincolate.

Per quanto riguarda gli Usi Civici il Comune ha prodotto la prevista attestazione dell'Assessorato Agricoltura e Foreste - Caccia e Pesca, prot. n. 003913 del 9/7/92 dalla quale risulta che i terreni riportati al foglio 3 particelle A 160; foglio 7 particelle B 272; foglio 8 particelle 144, 168, 253 sono di natura demaniale. Di tali particelle in particolare la prima è un'area destinata al Cimitero, la seconda ricade nella zona ove è prevista la realizzazione della Scuola Media, le altre particelle, ricadono nel Centro storico Zona A1 ed in zona Agricola.

Occorre in ultimo rilevare che il PRG non ha riportato nelle tavole né il depuratore né altri impianti pubblici esistenti e quindi la relativa fascia di rispetto.





Roma, li

In sede istruttoria e su indicazione dell'Ufficio, il Comune ha fatto pervenire una planimetria con l'ubicazione del depuratore. A tale riguardo l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla correzione degli elaborati grafici di zonizzazione riportando l'area in questione e la relativa fascia di rispetto di ampiezza non inferiore a m.t. 100.

NORME TECNICHE

Per quanto riguarda le Norme Tecniche di attuazione del PRG in esame si deve rilevare che esse appaiono nel complesso organicamente impostate ed articolate.

Si ritiene tuttavia necessario apportare al testo le seguenti modifiche ed integrazioni per una migliore rispondenza alle vigenti disposizioni di legge e, nel contempo, per un più valido assetto urbanistico ed edilizio del territorio comunale.

Le norme alle quali si fa riferimento sono quelle modificate ed integrate dal comune stesso in sede di controdeduzioni, con deliberazione consiliare n. 69 del 18/12/1991.

ART. 2 all'ultimo comma è aggiunto il seguente: " per costruzioni esistenti si intendono solo quelle realizzate legittimamente o legittimate a seguito di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni".

ART. 3 Indici Urbanistici - Le norme tecniche rinviano alle definizioni contenute nel Regolamento edilizio. Si ritiene che le stesse disposizioni debbano essere riprodotte nelle Norme tecniche con le seguenti modifiche ed integrazioni.

"Gli indici e i parametri urbanistici si applicano esclusivamente in sede di elaborazione dei piani attuativi.

Essi di norma sono:

- la superficie territoriale, (St), che rappresenta la superficie dell'intero perimetro sottoposto a piano attuativo, nel quale, in sede di elaborazione del piano stesso, dovranno essere individuate:
- le aree per la viabilità. (Av), che comprendono le strade pubbliche e di pubblico transito con dimensioni conformi al codice della strada complete di marciapiedi;
- quelle per gli spazi pubblici (Ap) calcolate in 18 mq per ogni 95 mc (75 residenziali e 20 non residenziali) consentiti dal piano, fatte salve le maggiori dotazioni previste per singole zone e sottozone;
- le superfici fondiarie (Sf) sulle quali è consentito edificare secondo l'indice di fabbricabilità fondiario (Iff) stabilito dal piano stesso. Nell'elaborato di piano dovrà risultare soddisfatta le seguenti eguaglianza: $St = Av + Ap + Sf$ $Sf = St - Av - Ap$
- L'indice di fabbricabilità territoriale (Ift), con il quale si ottiene il volume (Vt) totale realizzabile nella zona perimetrata dal PRG e sottoposta a piano attuativo.

Il volume totale attribuito alla zona è dato da:

$$Vt = St \times Ift$$





Roma, li

La densità territoriale (Ds) rappresenta il numero degli abitanti per ettaro ai sensi del DM 1444/68 ad ogni abitante devono corrispondere 25 mq lordi di superficie. La cubatura per abitante, pertanto risulta $25 \times 3.00 = 75$ mc ai quali lo stesso decreto aggiunge 20 mc per cubature non residenziali, relative ad attività connesse alla residenza (negozi, studi professionale, ecc.)

La densità territoriale risulta quindi:

$Ds = Vt/75$ ovvero $Vt/95$ quanto il piano preveda per le cubature non residenziali.

Art. 4 Gli indici edilizi. Le norme tecniche rinviano alle definizioni contenute nel regolamento edilizio. Si ritiene che le stesse disposizioni debbano essere riprodotte nelle Norme tecniche con le seguenti modifiche ed integrazioni.

"Gli indici edilizi sono:

- a) area edificabile, (Ae): rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione;
- b) superficie minima del lotto edificabile (Sm): indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici;
- c) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie massima in mq costruibili (comprese proiezioni sull'area edificabile di volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq di area edificabile;
- d) rapporto massimo di copertura (Q): esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa;
- e) altezza massima (H): indica l'altezza misurata in ml consentita dagli strumenti urbanistici;
- f) distanze minime dai confini e dal ciglio della strada rispettivamente le distanze minime dai confini (Di) al ciglio della strada (Ds) sono misurate in ml;
- g) indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il massimo volume in mc costruibile sui mq di area edificabile;
- h) Volume edificabile (Ve): è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ae) per l'indice di fabbricabilità (If) stabilito dal piano.

CRITERI PER IL COMPUTO DEGLI INDICI EDILIZI

Non possono essere computate nell'area edificabile (Ae):

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali ovvero quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;
- più' aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o interrotte da zone e sottozone con diverse destinazioni di strumento urbanistico;
- le aree destinate a strade pubbliche o gravate da servitù pubbliche e le strade vicinali.

La superficie massima costruibile (o indice di utilizzazione fondiaria) (UF) è data dall'involuppo delle proiezioni a terra sia dei volumi fuori terra che di quelli entro terra. L'involuppo stesso non può invadere le zone vincolate per i distacchi dei fabbricati dal confine del lotto e dal filo stradale, fatta eccezione per i volumi interrati destinati esclusivamente ad autorimessa a servizio delle cubature principali.

ALTEZZE DEI FABBRICATI

Ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici (H) l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta. L'altezza del fabbricato è data dalla media dei fronti.





Roma, li

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Per le costruzioni a terrazzo l'altezza del fronte è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso. Per le costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35% l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio).

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35 % le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso.

L'art. 5 delle NTA è integrato come segue:

ART. 5 Distanze e calcolo volumetrico

Le distanze minime dalla sede stradale (Ds.) sono disciplinate dal D.M. Aprile 1988 dal codice della strada DPR 26.04.93, n. 147 e dalle eventuali maggiori restrizioni dello strumento urbanistico relativo alle varie zone.

Le distanze minime, del fronte dai confini interni (Di), fatte salve le prescrizioni contenute dal D.M. 2/4/68 n. 1444 e negli strumenti attuativi, non devono risultare inferiori alla metà dell'altezza consentiva per le costruzioni, sempreché tale distanza minima sia consentita dalle costruzioni limitrofe e comunque non deve risultare inferiore a 5 ml.

VOLUMI

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature ed escluso il volume entroterra, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio dei pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media dell'altezza delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili, agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi soprastanti o ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal calcolo del volume del volume di cui ai commi precedenti:

- a) Il volume accessorio entroterra misurato rispetto alle superfici del terreno circostante, definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, quando risulta con destinazione accessoria a volumi principali. Per volumi accessori si intendono quelli a servizio dei volumi principali e destinati a cantine, depositi, magazzini non di vendita ed autorimesse private. Per volumi principali si intendono quelli computabili ai fini del calcolo del volume comunque ubicati nella medesima area edificabile (Ae). Non possono essere considerate accessorie (o tecniche) le costruzioni interrate non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, ricadenti nello stesso lotto edificabile. Qualora il volume accessorio sopraddetto superi in volume quello principale soprastante, la parte eccedente dell'accessorio è computata ai fini del calcolo del volume dell'intero fabbricato.
- b) I volumi tecnici strettamente necessari a contenere o consentire l'accesso agli impianti al servizio dell'edificio, quali extracorse degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione. Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.



Roma, li

- c) I portici e gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.
- d) I porticati (o pilotis) aperti almeno su due lati, la cui superficie aperta deve risultare superiore al 50% della superficie di tutti i lati. Sono invece computati nel volume i porticati chiusi su tre lati o con aperture inferiori al 50% della superficie dei lati stessi. La superficie di base dei portici non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente; qualora tale superficie sia superiore al 25%, l'eccedenza della superficie va computata nel calcolo dei volumi.
- e) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

ART. 18 - Aree di Parcheggio

E' ablato il testo a partire dal rigo 10 " nelle zone " fino: " autorimesse "

ART. 20 - ZONA A CENTRO STORICO

Sottozona A 1 (conservazione e risanamento)

Al rigo 8, dopo: " al precedente art. 10 " aggiungere: " con il quale gli edifici esistenti devono essere classificati in relazione ai valori monumentali, storico-artistici e tipologici".

E' ablato il testo a partire dal rigo 10 : "interventi di " fino a : " unità immobiliari " e sostituito con " sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti dall'art. 31 della legge 457/78, come modificato dalla legge 179 del 17.2.1992, con il divieto di alterare le strutture portanti, fatta eccezione dell'apertura di indispensabile vani porta di larghezza non superiore a 1,20 ml."

Il Penultimo e l'ultimo comma sono ablati così sostituiti : "Sono altresì consentiti i mutamenti di destinazione nell'ambito delle singole unità immobiliari agibili aventi la stessa categoria ai fini della legge n. 10/78 e sempreché non comportino modifiche di destinazioni fra volumi accessori e volumi principali".

SOTTOZONA A2 (Ristrutturazione)

Il punto 4. è ablato e così sostituito: "Con il Piano attuativo potranno essere previsti modesti incrementi di cubatura non superiore al 10% dell'esistente, a saturazione di lotti interclusi non utilizzabili a parcheggi e servizi".

Il punto 5. è ablato e così sostituito: "In attesa del piano attuativo di cui al precedente punto è consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti senza aumento di cubatura, e altezza e superficie esistente".

ART. 21 ZONA B - COMPLETAMENTO

Al rigo 14 è ablato il testo dalla parola: " ... indicata " fino alla parola "... d'uso " e sostituito con : ".... nella misura prevista dal D.M 1444/68".

SOTTOZONA B4 e CT - ZONE TURISTICHE

Dal titolo ablatore " e CT - ZONE TURISTICHE"

il punto 13 lett. c) è ablato a seguito dello stralcio della nuova zona turistica.





Roma, li

ART. 22 ZONA C ESPANSIONE

Il punto 4 è stralciato.

Al punto 5: dopo " ... piani attuativi " aggiungere: "piani di lottizzazione ovvero piani particolareggiati assistiti da comparti edificatori di cui all'art. 23 della legge 1150/42".

ART. 23 MODALITA' DI INTERVENTO PREVENTIVO NELLE SINGOLE ZONE E SOTTOZONE DEL P.R.G.

Al punto 1, secondo comma aggiungere la seguente frase: " di P. R. G., secondo la loro definizione in comparti edificatori come definiti dall'art. 23 della legge 1150/42 e dagli artt. n. 22 e 23 della legge regionale n. 37/78".

Al punto 3, ultimo rigo, dopo la parola: " ... mettere ", aggiungere la seguente frase: " ovvero per superfici inferiori nel caso che l'area destinata ad espansione risulti residuale a parti già sottoposte a convenzione con il Comune".

ART. 24 ZONA D - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO

Al punto 1), 5 rigo, stralciare la "frase" quando superano complessivamente il 25% della superficie utile previste per ogni insediamento".

La lettera b) del punto 2 è sostituita con il seguente testo: " b) distacchi dalle strade e dai confini 10 ml, fatte salve le prescrizioni di cui al DPR 26.04.93, n. 147; ".

ZONA E AGRICOLA

2.1. SOTTOZONA E1

Al rigo 6, il parametro " 10.000 mq " è sostituito con : "20.000 mq ".

All'ultimo rigo dopo: " 0,02 mq " aggiungere la seguente frase : " l'applicazione dell'indice non residenziale è subordinato all'accertamento del possesso, da parte del richiedente, della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale. Nel caso di lotti non inferiori a 5.000 mq sono consentite costruzioni monolocali per il ricovero degli attrezzi agricoli di altezza non superiore a m 2,50 e di superficie non superiore a 9,00 mq".

2.2. SOTTOZONA E2

L'intero terzo comma è ablatto.

ART. 26 ZONA F SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

SOTTOZONA F1

Al punto 5), sostituire il quinto rigo, con il seguente: " - parcheggi pubblici nella misura di 1/4 della superficie coperta".

SOTTOZONA F2 - SERVIZI PRIVATI

Aggiungere dopo il punto 8 un ulteriore punto 9 : " dovranno essere rispettate le dotazioni di spazi pubblici destinati ad attività collettiva, verde pubblico e parcheggi previsti dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e parcheggi inerenti le costruzioni pari a 10.mq / 100 mc".





Roma B

ART. 27 ZONA G VERDE PUBBLICO E PRIVATO

SOTTOZONA G2 VERDE PRIVATO ED ATTREZZATO

Al punto 7, secondo rigo, vanno ablate le parole : "pensioni, alberghi ecc."
Al punto 8, terzo rigo, la percentuale "20 %" è sostituita con " 10% ".
Al punto 9, secondo rigo, sostituire "art. 7" con l'art. " 13, lett. e)".

ART. 29 VINCOLI

Al punto 4. Vincolo di rispetto alla viabilità

Al quarto rigo dopo: ".... Decreto interministeriale 1404 dell' 1.04.68" aggiungere : ".... e dal D.P.R 26.04.93, n. 147".

Al punto 5), Vincolo archeologico e paesaggistico

Il terzo comma è ablatato.

Al punto 6. Vincolo di rispetto agli elettrodotti ed acquedotti.

Il testo è ablatato e sostituito con: " nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate tra le costruzioni e le infrastrutture le seguenti distanze:

- Per gli elettrodotti: quanto previsto dalla legge 339 del 28.06.86 ed eventuali modifiche ed integrazioni;
- Per gli acquedotti : m 5 dall'asse.

Nelle aree vincolate sono consentite soltanto opere di sistemazione idrogeologica e quelle necessarie alla manutenzione e potenziamento delle alberature e del verde esistente"

Sono aggiunti i seguenti ulteriori articoli:

ART. 31 ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

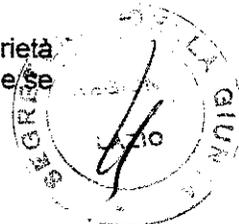
Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguiti in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche .

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della legge 104/92 e del DPR 503/96.

ART. 32 AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI. RIENTRANO TRA I BENI DI USO CIVICO E PERTANTO SONO ASSOGGETTATI ALLE PRESENTI NORME:

- a) le terre assegnare, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune a di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;





Roma, lì

- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggetti all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università o associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/6/1927, n.1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre 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 1766 del 1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG che interessano dei fondi sui quali sono attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso civico per renderli edificabili devono essere interessati dalla verifica del V.I.A.

OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda le osservazioni presentate nei termini di legge, che ammontano complessivamente a n.79, presentate al Comune e n.8 presentate alla Regione fuori termine, questa Sezione, 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.38, di cui n.1 in parte, ne ha accolto n.34 e ne ha parzialmente accolte n.7, ritiene di poter esprimere un giudizio di merito conformemente a criteri omogenei raggruppando le stesse in gruppi rappresentativi di altrettante situazioni-tipo così sintetizzate:

1° GRUPPO

Le n. 38 osservazioni sotto elencate sono respinte in conformità al parere comunale che si condivide in quanto incompatibili con gli indirizzi ed i criteri informativi del piano, oltre che non sufficientemente giustificate e migliorative del piano stesso:





Roma, lì

N.	NUMERO OSSERVAZIONE	n. prot.	DITTA
1	1	6.673/90	Berretta Augusto ed altri
2	2	6.752/90	Matutini Frine
3	5	6.998/90	Principalli Antonio ed altri
4	6	7.096/90	Consorzio area Artigianale
5	8 parte	7.110/90	Cugusi Giovanni e Salvatore
6	11	7.162/90	Papini Renzo
7	14	7.289/90	Di Lucantonio Gabriele
8	16	7.449/90	Marcorelli Sandro ed altri
9	17	7.475/90	Scoccia Laura
10	18	7.542/90	Di Lucantonio G. e Maltempi
11	20	7.606/90	Palanga Bernardino
12	22	7.760/90	Grassi Alfiero
13	24	7.767/90	Tirelli Lidiana ed altri
14	25	7.782/90	Orlandi Guido
15	27	7.801/90	Arrivi Mario
16	35	7.852/90	"Edilizia Corna 23"
17	38	7.887/90	Giudici Gianni
18	39	7.888/90	Ferretti Giovanni e Nicolina
19	40	7.889/90	Morelli Clara ed altri
20	41	7.890/90	Soc. S.I.R.
21	42	7.897/90	Morelli Cesare ed Elena
22	44	39/91	Soc. S.I.R.
23	49	2.192/91	Soc. S.I.R.
24	50	2.192/91	Soc. S.I.R.
25	60	7.885/92	Matutini Frine
26	62	8.082/92	Strasmondi Giorgio
27	63	8.230/92	Gioia Angelica ed altri
28	64	8.260/92	Ressignier De Miremont
29	65	8.296/92	Varvo Nicola
30	66	5/93	Salmucci Alberto Mario
31	67	199/93	Di Rienzo Ugo ed altri
32	68	222/93	Morelli Clara ed altri
33	69	223/93	Morelli Clara ed altri
34	70	224/93	Morelli Clara ed altri
35	72	232/93	Sarra Patrizia
36	74	256/93	Feliciani Filippo e Pietro
37	76	261/93	Fedeli Maria Luisa
38	77	278/93	Morelli Adriano ed altri





Roma, li

Le seguenti n. 34 osservazioni, accolte in sede di controdeduzioni da parte del Comune, e così elencate:

N.	NUMERO OSSERVAZIONE	n. prot.	DITTA
1	3	6.863/90	Severino Calisti
2	4	6.892/90	Feriani Primo
3	10	7.161/90	Papini Giacomo
4	12	7.221/90	Freddo Luigi
5	13	7.223/90	Toccaceli Elia
6	15	7.424/90	Gasparini Massimo ed altri
7	21	7.662/90	Palanga Silvia
8	26	7.800/90	Malizia Pietro ed altri
9	29	7.804/90	Grassi Alfiero
10	30	7.808/90	Da Ponte Alberigo
11	31	7.811/90	Genovesi Remo ed altri
12	32	7.832/90	Marcorelli Roberto ed altri
13	33	7.840/90	Giudici Ottavio
14	34	7.841/90	Giudici Ottavia ed altri
15	36	7.863/90	Morelli Melania
16	37	7.874/90	Mozzaferri Valentino
17	43	19/91	Papini Agostino
18	45	522/91	ENEL
19	46	1.851/91	Ricciuto Antonia ed altri
20	48	2.113/91	Rocchi Virgilio
21	51	2.203/91	Morelli Cesare ed Elena
22	52	2.508/91	Dolci Giustina
23	53	2.847/91	Albini Orsoia
24	54	2.848/91	Onesti Anna
25	55	3.998/91	Morelli Cesare
26	56	4.215/91	Gioia Giampietro
27	57	4.221/91	Capital Costruzioni
28	58	4.229/91	Evangelisti Pietro ed altri
29	59	4.230/91	Bellesi Marina
30	71	231/93	Piconi Mauro
31	73	236/93	Intertrasports S.p.a.
32	75	257/93	Feliciani Filippo e Pietro
33	78	281/93	Albani Domenico
34	79	352/93	Di Lucantonio Gabriele

Bevi





Roma, li

Sono per n. 26 respinte, in quanto, anche nei limiti stabiliti dal Comune, non sono sufficientemente giustificate, non appaiono compatibili con i criteri e le finalità del Piano e rappresentano richieste finalizzate ad interessi privati. Tali osservazioni sono così elencate:

N.	NUMERO OSSERVAZIONE	n. prot.	DITTA
1	4	6.982/90	Feriani Primo
2	12	7.221/90	Freddo Luigi
3	13	7.223/90	Toccaceli Elia
4	15	7.424/90	Gasperini Massimo ed altri
5	21	7.662/90	Palanga Silvia
6	26	7.800/90	Malizia Pietro ed altri
7	29	7.804/90	Grassi Alfiero
8	30	7.808/90	Da Ponte Alberigo
9	31	7.811/90	Genovesi Remo ed altri
10	32	7.832/90	Marcorelli Roberto ed altri
11	33	7.840/90	Giudici Ottavio
12	36	7.863/90	Morelli Melania
13	43	19/91	Papini Agostino
14	46	1.851/91	Ricchiuto Antonia ed altri
15	48	2.113/91	Rocchi Virgilio
16	51	2.203/91	Morelli Cesare ed Elena
17	52	25.081/91	Doici Giustina
18	53	2.847/91	Albani Orsola
19	54	2.848/91	Onesti Anna
20	55	3.998/91	Morelli Cesare
21	56	4.215/91	Gioia Giampietro
22	57	4.221/91	Capital Costruzioni
23	58	4.229/91	Evangelisti Pietro ed altri
24	59	4.230/91	Barresi Marina
25	71	231/93	Piconi Mauro
26	79	352/93	Di Lucantonio Gabriele

Per quanto riguarda le rimanenti n.8 osservazioni, queste, conformemente a quanto stabilito dal Comune, vengono accolte con e seguenti motivazioni:

Osservazione n.3 prot. 686 3/90 - Severino Calisti

L'osservazione si riferisce ad un lotto di modeste dimensioni su cui insiste un fabbricato di civile abitazione. L'osservante chiede la classificazione in zona B3 estendendo quella immediatamente contigua. L'osservazione si ritiene possa essere accolta conformemente a quanto stabilito dal Comune in relazione al modesto ampliamento della zona B3.

Osservazione n.10 - prot. 7161/90 - Giacomo Papini

L'osservazione si riferisce ad un lotto nel centro abitato che erroneamente è stato classificato come zona artigianale, confermando quanto previsto nel P.d.F. L'osservante, considerato che l'area si trova nel centro abitato, in prossimità del Centro Storico in completo disuso chiede che la stessa assuma la destinazione residenziale, "B2" ai fini di un recupero abitativo dell'area. Conformemente a quanto stabilito dal Comune, si ritiene accoglibile l'osservazione presentata in quanto finalizzata al recupero urbanistico di un fabbricato esistente ma completamente abbandonato.





Roma, li

Osservazione n.73 - prot.236/93 Intertrasports S.p.a.;
n.75 - prot.257/93 Feliciani Filippo e Pietro;
n. 78 prot.281/93 - Albani Domenico:

Tutte e tre le osservazioni chiedono il passaggio dalla zona "D" Industria - Artigianato alla zona "F2" Servizi Privati.

Tenuto conto che le richieste riguardano aree su cui insistono fabbriche dismesse che possono essere utilizzate e recuperate a fini commerciali, le osservazioni presentate si ritengono accoglibili, conformemente a quanto stabilito dal Comune e nel rispetto dell'art.26 - sottozona F2 come modificato dalla presente relazione istruttoria.

Osservazione n.34 prot.7841/90 - Giudici Ottavio ed altri:

L'osservazione si riferisce ad un'area destinata dal P.R.G. a zona residenziale "B3" e su cui insiste una cabina ENEL. L'area nel P.d.F. aveva una destinazione "F1" - servizi pubblici. L'osservante richiede il mantenimento di questa sopracitata destinazione. Si ritiene accoglibile in relazione alla presenza di un manufatto di uso pubblico.

Osservazione n.37 - prot.7874/90 - Mazzaferri Valentino.

L'osservazione si riferisce allo spostamento di una strada prevista dal P.R.G. all'interno della stessa proprietà ma in maniera tale da non compromettere l'eventuale edificabilità del lotto.

Si ritiene accoglibile, conformemente a quanto stabilito dal Comune, tenuto conto che la leggera modifica del tracciato non pregiudica l'attuazione delle previsioni del Piano per tale zona.

Osservazione n.45 - prot.522/91 - ENEL.

L'osservazione presentata dall'ENEL si riferisce ad una richiesta di modifica dell'art 29, punto 6 (distanze dagli elettrodotti). L'osservazione è accolta con consequenziale modifica dell' art.29 delle N.T.A.

Le seguenti n. 8 osservazioni sottoelencate , parzialmente accolte dal Comune, sono per n. 6 respinte in quanto incompatibili con gli indirizzi ed i criteri informativi del Piano. Per tutte e sei le osservazioni, il Comune demanda alla Regione il parere favorevole nel caso venisse accettato il dimensionamento del P.R.G. Tale condizione non si ritiene accoglibile.

Osservazioni respinte:

N.	NUMERO OSSERVAZIONE	n. prot.	DITTA
1	7	7109/90	Graia Vincenzo
2	9	7160/90	Pallavicino Mossi Leontina ed altri
3	19	7546/90	Di Girolamo Italia
4	23	7766/90	Agostinelli Vittorio
5	47	1864/91	Latini Giocondino
6	61	9054/92	Lazzari Maria



Qui



Roma, li

Osservazione accolta:

N.	NUMERO OSSERVAZIONE	n. prot.	DITTA
7	28	7803/90	Jafolla Lea ed altri

L'osservazione è accolta in quanto in presenza di un Edificio esistente, Il tracciato della strada prevista dal P.R.G. potrà essere in sede esecutiva modificato al fine di non interessare il fabbricato stesso e senza pregiudicare l'attuazione della zona in questione.

Osservazione n.8 - prot.7170/90 - Cugusi Giovanni e Salvatore (parzialmente accolta).

L'osservazione si riferisce al mantenimento nel P.R.G. di una zona "D" prevista nel P.d.F. e l'inserimento nella stessa zona di un'area limitrofa.

Si ritiene accoglibile, conformemente a quanto controdedotto dal Comune, la proposta riguardante la previsione nel P.G.R. della zona artigianale - industriale già indicata nel P.d.F. in presenza di un'attività esistente.

Mentre non è accoglibile la proposta di ampliamento della zona in quanto non compatibile con gli indirizzi ed i criteri informativi del piano.

4° Gruppo

Osservazioni pervenute alla Regione (fuori termine).

Le seguenti n. 8 osservazioni sottoelencate, presentate alla Regione fuori termine e non controdedotte dal Comune, hanno per oggetto in parte richieste formulate al Comune, controdedotte dallo stesso e già esaminate nei punti precedenti. In particolare tali osservazioni riguardano:

N.	NUMERO OSSERVAZIONE	n. prot.	DITTA
1	80	828/93	Matutini Frine
2	81	1.012/93	" "
3	82	169/94	ENEL
4	83	169/94	Matutini Frine

Per esse valgono le considerazioni già formulate in precedenza.



Bein



Roma, li

N.	NUMERO OSSERVAZIONE	n. prot.	DITTA	
5	84	169/94	Girolami Gino ed altri	Propone l'inserimento di un'area "D" artigianale - industriale - non prevista nel P.R.G. né nel precedente P.d.F
6	85	2.208/94	Edolo Polinari	Propone l'estensione di un'area prevista dal P.R.G. in agricola in zona "D" artigianale - industriale.
7	86	994/96	Papini Giuliano	Propone l'estensione di una vasta area, prevista dal P.R.G. in agricolo, in zona "D" artigianale - industriale.

Le proposte sopra descritte non sono accoglibili in quanto non compatibili con gli indirizzi ed i criteri informativi del piano, non sufficientemente giustificate e migliorative del piano stesso ed inoltre riguardano esclusivi interessi privati.

N.	NUMERO OSSERVAZIONE	n. prot.	DITTA	
8	87	725/97	Mariucci Eugenia	

L'osservazione è accolta in quanto in presenza di un edificio esistente. Il tracciato della strada prevista dal P.R.G. potrà essere in sede esecutiva modificato al fine di non interessare il fabbricato stesso e senza pregiudicare l'attuazione urbanistica della zona in questione.

Questa Sezione è del parere che l'accettazione delle osservazioni come stabilito nelle precedenti determinazioni non determina alcun incremento di abitanti insediati e non modifica di fatto il soddisfacimento degli standard che superano ampiamente, come già detto, i valori minimi previsti dal P.R.G. ai sensi del D.M. 1444/68.

Piano Particolareggiato in variante al PdF e conforme al PRG adottato. Loc. "Valle Sole".

Con nota n. 982 del 7.4.1998 il Settore Tecnico, ad integrazione della relazione istruttoria al PRG già trasmessa, ha inviato la relazione istruttoria del PPE sopra indicato adottato dal Comune ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87.

Contestualmente all'esame del PRG è stato esaminato dal CTCR il PPE di cui sopra.

Il CTCR ha espresso per lo stesso parere favorevole alla proposta di variante al PdF conformemente al PRG contenuta nel PPE, da attuarsi in applicazione dell'art. 4 della L.R. 36/87.

Tutto ciò premesso e considerato la Sezione esprime il



Scerri



REGIONE LAZIO

ORIGINALE

"ALLEGATO B"

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

24 MAG. 1999

Roma, li

15

Adunanza del 29.4.1999
Voto n.35 /3

ALLEGATO B

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

COMMISSIONE RELATRICE: Arch. Paolo Henrici De Angelis
Arch. Demetrio Carini

N° 5061 DEL 5 OTT. 1999

cu

Oggetto: Comune di RIGNANO FLAMINIO (Roma) - P.R.G. - Controdeduzioni comunali al voto n.391/4 del 15.5.1998 - Delibera consiliare n.54 del 28.10.1998.

LA SEZIONE

Vista la nota n.10689 del 13.11.1998 del Settore Amministrativo, di trasmissione della deliberazione indicata in oggetto, con la quale il Comune di Rignano Flaminio ha controdedotto al voto del Comitato Tecnico - 1^ Sezione - n.391/4 del 15.5.1998, relativo al parere sul P.R.G.

Vista la relazione istruttoria predisposta in, data 11.1.1999 e la successiva integrazione del 26.4.1999.

Udita la Commissione Relatrice.

PREMESSO

Il Comune di Rignano Flaminio, con deliberazioni n.38 del 27.7.1990 e n.69 del 18.12.1991 ha adottato il P.R.G. del proprio territorio.

Con successive deliberazioni consiliari n.34 del 21.6.1991, n.7 del 25.1.1993 e n.8 del 25.1.1993 l'Amministrazione comunale ha controdedotto alle osservazioni pervenute.

Nella seduta del 15.5.1998, la 1^ Sezione del C.T.C.R. ha espresso il parere che il Piano Regolatore Generale in oggetto "sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni indicate nei precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 6.8.1967, n.765".

Con nota n.6535 del 20.7.1998 questo Assessorato ha invitato il Comune di Rignano Flaminio a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni.

Il Comune in parola, con nota n.6281 del 5.11.1998 ha trasmesso, unitamente agli allegati 1-2-3, copia della delibera consiliare n.54 del 28.10.98 di controdeduzioni.

A seguito di quanto rappresentato, si è reso necessario sottoporre il P.R.G. all'esame del C.T.C.R. per quanto attiene le modifiche che il Comune intende riproporre.

Deccis





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Roma, li

1) DIMENSIONAMENTO

1.a - Zone C

Controdeduzioni comunali

Il Comune, in merito alla mancata conformità della quantificazione della capacità insediativa teorica osservata nel voto regionale nel P.R.G., che ha ridotto le stanze da 16.570 a 15.197, propone una serie di motivazioni a sostegno delle scelte urbanistiche effettuate e relative alla quantificazione del fabbisogno.

- a) Il Piano è stato redatto quanto gli abitanti erano 5.800 (anno '91), ora la popolazione residente ha raggiunto i 7.000 abitanti (fine 1998).
- b) Il rapporto abitanti/stanze è aumentato dal '71 al '91 da 1,00 a 1,50 (dato ISTAT) e ulteriormente dello 0,15% dal '91 al '98.
- c) Inoltre ulteriori argomentazioni a favore del dimensionamento proposto sono:
 - basso indice numerico medio del nucleo familiare: 2,5 unità a nucleo;
 - alta percentuale di case in proprietà (74%);
 - tipologia maggiormente in crescita negli ultimi 20 anni e che si è accentuata negli ultimi 10 anni, cioè unifamiliare isolata.

L'Amministrazione comunale propone una tabella di raffronto sostenendo la correttezza dimensionale del Piano rappresentando che al contrario il dato di 15.193 stanze, proposte dal voto regionale, obbligherebbe il Comune ad adottare subito una variante al P.R.G. perché ben presto insufficiente per il periodo di validità decennale.

<u>Calcolo del fabbisogno</u>	<u>Dato 1991</u>	<u>Dato 1998</u>
Fabbisogno pregresso	324	324
Fabbisogno sostitutivo	391	391
Fabbisogno per rinnovo	166	166
Fabbisogno aggiuntivo su base 1991		
30% di 5.808 = 1.742 abitanti	1.742	
Fabbisogno aggiuntivo su base 1998		
30% di 7.000 = 2.100 abitanti		2.100
Totale 1	2.623	2.981
Stanze calcolate con indice affollamento		
1991 = 1,50	3.934	
Stanze calcolate con indice affollamento		
1998 = 1,65	4.918	

Diuis



REGIONE LAZIO

Assessorato **Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Roma, li

Stanze esistenti 1991 per 5.809 ab. (1,545 – ind. affoll. dato ISTAT)	8.976	
Stanze attuali ottobre 98 per 7.000 ab. (indice ISTAT aggiornato 1,65)		11.550
Totale 2	12.910	16.468
Stanze per non residenti 1991	2.283	
Stanze per non residenti 1998+3% annuo (ISTAT)		2.762
Totale dimensionamento	15.193	19.230

L'Amministrazione ritiene pertanto congrua la proposta ~~comunale~~ di un dimensionamento a 16.570 stanze senza ricondurre alla destinazione agricola E1 parte della zona classificata C3 in località "Viatonica" e l'intera area C3 che si trova in località "Sant'Abbondio".

PARERE

Nell'esaminare i dati forniti dal Comune, tenuto conto che dalla data di adozione del Piano sono trascorsi 7 anni e che il numero degli abitanti residenti al '91 pari a 5.800 è passato nel '98 a 7.000, per una differenza in aumento di 1.200 abitanti. Preso atto che il trend di crescita positivo ha visto un aumento in media della popolazione di circa 170 abitanti annui.

Volendo ridimensionare il Piano alla data del '98, ipotizzando un ulteriore aumento decennale alla data del 2008, la popolazione (presumibilmente) passerà a 8.200 abitanti.

Lasciando inalterati i dati relativi al fabbisogno pregresso, quello sostitutivo e quello per il rinnovo pari a 881 ab/vani, dati anche confermati dall'Amministrazione comunale, verificato anche l'indice di affollamento che in relazione al ridimensionamento della grandezza degli alloggi non potrà verosimilmente superare l'indice di 1,5 ab/st., si avranno i seguenti dati:

- abitanti ipotizzabili al 2008 = 8.200
- indice di affollamento pari ad 1,5 = 12.300 stanze
- vani per rinnovo, fabbisogno sostitutivo e pregresso = 821 stanze
- stanze per i non residenti (2.283+3% annuo) = 2.762 stanze

Totale = 15.883 ab/stanze

Quindi, volendo accogliere parzialmente l'ipotesi del Comune che tende a veder ripristinato il dimensionamento del Piano, tenuto conto del tempo trascorso dall'adozione dello stesso, si può accogliere il dimensionamento con una previsione non superiore alle 15.883 ab/stanze.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Roma, li

In relazione a questo dato si propone l'inserimento dell'area in località Sant'Abbondio, avente una superficie di circa 11,5 Ha classificata come zona "C3" e che nel voto regionale a pag. 11 era stata stralciata e ricondotta alla destinazione agricola E1.

La densità prevista dal P.R.G. per tale zona pari a 60 ab/ha determina un numero di abitanti/stanze pari a 690 che sommati ai 15.193 ab/stanze (capacità insediativa determinata in sede di istruttoria regionale), realizzerà proprio un dimensionamento totale di 15.883 ab/stanze, corrispondente al calcolo teorico precedentemente esposto. Per tale zona dovranno comunque essere rispettati i limiti di inedificabilità previsti a seguito della presenza di un corso d'acqua vincolato ai sensi della L.R. n.24/98 e salvaguardato l'insieme vegetazionale esistente.

Per la restante area in località "Viatonica" prevista come zona "C3" dal P.R.G. si conferma quanto contenuto nel voto regionale (pag.11) sussistendo i motivi di inidoneità dell'area all'edificazione in relazione alla particolare acclività del terreno.

1.b - Controdeduzioni comunali

Il Comune, relativamente alla modifica introdotta all'art.24 - zona D Industria ed Artigianato - alla lett.b), in sede di voto regionale propone di togliere il distacco minimo di 10,00 mt. per le nuove costruzioni, confermando comunque il rispetto delle prescrizioni contenute nel D.P.R. n.147/93. La richiesta del Comune è basata sulla considerazione che tale limite determinerebbe una riduzione del rapporto di copertura previsto nel piano.

PARERE

L'osservazione può essere accolta, resta naturalmente ripristinato il distacco minimo fissato dalle norme della variante generale in mt.6.

Per quanto riguarda la zona industriale (punto 1b), in particolare la zona "D" in loc. Colle Fabrizio, si ritiene di dover confermare quanto già rappresentato nel voto regionale con il quale sono state stralciate tutte le nuove zone produttive, confermando esclusivamente quelle esistenti e contenute nel P.d.F., con concentrazione di tutti i nuovi eventuali insediamenti nell'unica zona di circa 30 Ha prevista nel P.R.G. di cui ne è stato predisposto il P.P.E.

1.c - Salvaguardia strada romana Flaminia

Controdeduzioni

L'Amministrazione comunale fa presente che l'imposizione di una fascia di rispetto di 30 mt. dell'edificato dalla strada romana Flaminia (lato est della S.S. n.3 dal Km. 38,00 al Km. 39,00) riguarda una zona già pressochè edificata a c.a. 5,00 mt. dalla presenza citata. I lotti rimanenti da edificare hanno dimensioni tali che il rispetto di tale prescrizione li renderebbe di fatto inedificabili, senza alcun positivo effetto in termini di impatto sui resti romani. L'Amministrazione comunale propone di sostituire tale limite con "la richiesta del parere presso la competente Soprintendenza Archeologica mantenendo i distacchi previsti dalle norme tecniche del P.R.G."



PARERE

La richiesta del Comune può essere accolta a condizione che la Soprintendenza Archeologica esprima il parere di competenza, per ogni singolo intervento, prima del rilascio della concessione edilizia.

2) NORME TECNICHE

2.a - Distanze

Controdeduzioni comunali

Il Comune osserva che nell'ambito della distanza dei volumi interrati dal confine del lotto e dal filo stradale, per motivi strettamente tecnico-costruttivi devono essere ricomprese anche le intercapedini con larghezza netta non superiore a mt. 1,00.

PARERE

La proposta è accolta in quanto la stessa norma e chiarisce un aspetto edilizio che nell'articolo introdotto in sede di voto regionale non era stato previsto.

2.b - Volumi

2.b1 - Solai

L'Amministrazione comunale osserva che nel calcolo della volumetria dell'edificio è giustificato escludere l'ultimo solaio di copertura sia nel caso che il solaio di copertura sia orizzontale ma non calpestabile, che nel caso di copertura a tetto il cui volume compreso fra il solaio e le falde del tetto soprastante non sia praticabile. Chiede quindi di integrare l'articolo come introdotto dal voto regionale con la seguente ulteriore frase: "escludendo dal calcolo l'ultimo solaio piano di copertura se il lastrico del solaio superiore non è calpestabile ovvero se il volume ricompreso tra tetto solaio e le falde del tetto soprastante non è praticabile".

L'Amministrazione comunale chiede inoltre di introdurre una specifica per l'individuazione della "media delle altezze" per le coperture inclinate proponendo di integrare l'articolo con la seguente frase: "si intende per l'altezza media, la media aritmetica tra la quota d'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la facciata e l'intradosso del colmo".

PARERE

La prima parte della proposta non è accolta, mentre è accolta la seconda parte relativa alla "media delle altezze".



2.b2 – Sottotetti

L'Amministrazione comunale propone di inserire nell'art.5 per quanto attiene la determinazione del volume, l'esclusione da tale calcolo "dei sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, intendendo per tali volumi compresi entro le falde del tetto con pendenza inferiore al 35% aventi un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,20".

PARERE

La proposta è accolta. I locali sottotetto ancorchè non praticabili o abitabili non rientrano tra "i locali o volumi tecnici" che per legge sono esclusi dal calcolo volumetrico.

I limiti indicati dal Comune per l'esclusione del calcolo si ritengono ammissibili in quanto previsti anche dalla circolare regionale n.6249/72 con la specificazione che l'altezza di 2,20 mt. debba comunque considerarsi come altezza "massima".

2.b3 – Porticati

La richiesta del Comune tende a ripristinare la possibilità che la C.E. valuti caso per caso il rispetto di un adeguato proporzionamento delle superfici porticate.

PARERE

L'osservazione non è accolta. La modifica introdotta in sede di istruttoria regionale tiene conto di quanto previsto dalla circolare regionale n.2046 del 15.11.1994 in tema di calcolo dei volumi.

3) ART.24 – Zona D – Industria ed Artigianato

Il Comune chiede il ripristino di una quota non superiore al 25% della superficie utile per poter essere utilizzata per le attività residenziali, commerciali e direzionali.

PARERE

L'osservazione può essere accolta, con la condizione che la residenza sia esclusivamente collegata alla guardiania del fabbricato industriale, con l'esclusione di ogni tipo di residenza. Per quanto riguarda il commerciale, la superficie deve essere riservata alla vendita di prodotti attinenti l'attività svolta e le merci prodotte.

4) ART.25 – Zona E Agricola – Sottozona E1

L'Amministrazione comunale, in relazione alle zone agricole, nel controdedurre parzialmente il voto del C.T.C.R., analizza il territorio comunale la cui superficie ammonta a 3.877 ettari facendo le seguenti considerazioni:

Dei





- circa 1.800 ettari sono vincolati ex lege 1497/39 con lotto minimo 30.000 mq.;
- circa 400 ettari rappresentano la tenuta comunale;
- circa 500 ettari sono asserviti ad abitazioni ed aziende esistenti in zona agricola;
- circa 400 ettari sono coperti dai vincoli ex lege 431/85;
- circa 170 ettari sono coperti da infrastrutture e centro edificato.

L'area disponibile rappresenta il 15% dell'intero territorio comunale; al riguardo l'Amministrazione comunale, aderendo in parte alle indicazioni del C.T.C.R. propone di suddividere il territorio non vincolato e non ricadente nel nucleo urbano in due sottozone, delle quali una denominata E1 avente il lotto minimo di 10.000 mq., l'altra denominata E3 avente il lotto minimo proposto dalla Regione di 20.000 mq.

L'Amministrazione comunale, in una tavola integrativa denominata Allegato "C" suddivide tali aree dichiarando che nella Sottozona E1 sono esclusivamente ricomprese aree limitrofe al nucleo urbano le quali risultano già parzialmente urbanizzate e ricomprese in un ambito territoriale già compromesso.

La superficie di tali aree ammonta a circa 368 ettari ed è pari al 9,50% della superficie dell'intero territorio comunale. Di detta superficie una parte, pari a 37 ettari, risulta coperta da bosco e vincoli ex lege 431/85; pertanto, l'area disponibile per l'edificazione con l'indice agricolo dello 0,03 mc/mq. risulta pari a 231 ettari circa.

PARERE

L'Amministrazione comunale, nell'accogliere parzialmente la proposta regionale, ha diversificato il territorio proponendo sia una zona con lotto minimo di 20.000 mq. ma riconfermando anche una zona con lotto minimo di 10.000 mq. con la motivazione che trattasi di aree limitrofe al nucleo urbano, già parzialmente urbanizzate e ricomprese in un ambito territoriale compromesso.

La zona con lotto minimo di 20.000 mq. risulterebbe dall'accoglimento del voto regionale, mentre quella con il lotto minimo di 10.000 mq. dalla riproposizione comunale. Nello specifico si rileva però che in tali ipotesi non per tutte le aree riportate nella tavola Allegato "C" si può ritenere ammissibile l'attuazione con lotto da 10.000 mq. tenuto conto delle motivazioni adottate dal Comune, in quanto dall'esame della tavola allegata (All.C) non tutte queste aree risultano compromesse e/o urbanizzate e comunque limitrofe al centro abitato e non presentano un frazionamento tale da giustificare un'attuazione sui lotti da 10.000 mq. In particolare occorre diminuire sottraendole dalla proposta comunale le due aree ubicate a nord-est che si trovano a ridosso della zona industriale in località Petrolo-Tomarillo e l'altra a ridosso della zona di espansione in località Sant'Abbondio e l'area che si trova sulla sinistra della ferrovia che costeggia la S.S.Flaminia fino al perimetro che individua la zona vincolata.

D. Scian



4.b - Annessi agricoli

- 1) L'Amministrazione comunale ritiene che l'utilizzazione dell'indice non residenziale pari allo 0,02 mc/mq., non può essere vincolata al possesso delle qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.
- 2) L'Amministrazione, in riferimento al punto 4a precedente "lotto minimo in agricolo" fa riferimento alla Tavola integrativa in allegato "C" per la differenziazione delle due zone.
- 3) L'Amministrazione propone di aumentare l'altezza da 2,50 mt. (proposti) a 2,60 mt. e la superficie da 9,00 mq. (proposti) a 18,00 mq., per i ricoveri attrezzi agricoli, nei lotti non inferiori e 5.000 mq. che non raggiungono il lotto minimo.

PARERE

Il punto 4b, 1) e 2) si riferisce alla necessità di non vincolare nelle zone agricola l'utilizzazione dell'indice non residenziale pari allo 0,02 mc/mq. al possesso delle qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.

Al riguardo il Comune ha fatto riferimento alla sentenza del Consiglio di Stato, Sez.V, sentenza 19.9.1991, n.1168 con la quale si ribadisce che: "...lo strumento urbanistico generale non è abilitato a discriminare gli aventi diritto alla concessione edilizia in base a qualità personali". Al riguardo occorre considerare che la zona agricola, Sottozona E1, prevede un indice di fabbricabilità generale dello 0,03 mc/mq. che naturalmente è applicabile prescindendo dalla titolarità del concessionario, che è utilizzabile sia per la residenza che per l'attività agricola; inoltre prevede un ulteriore indice pari allo 0,02 mc/mq. riservato esclusivamente per la costruzione degli annessi agricoli. Appare evidente che gli annessi agricoli, diversi dalla residenza necessariamente debbano essere utilizzati da chi esercita un'attività di tipo agricolo e non indiscriminatamente da tutti. La proposta pertanto non è accolta.

3) La proposta di modifica dell'altezza e della superficie dei ricoveri attrezzi, si ritiene possa essere accolta.

5) NORME TRANSITORIE E DEROGHE

1) L'Amministrazione comunale intende tenere conto e propone un elenco di n. (36+1) pratiche che risulterebbero in attesa di pareri obbligatori per il rilascio della concessione edilizia su aree agricole in parte edificate su un lotto minimo di 10.000 mq. e da edificare invece su lotto di 20.000 mq. come proposto nel voto n.391/4 del 15.5.1998. Tali pratiche risultano in istruttoria al Comune in data antecedente il 3 agosto 1998, data di ricevimento del parere del C.T.C.R.

2) Il Comune inoltre chiede di confermare le norme e le modalità di attuazione delle lottizzazioni già convenzionate approvate dal Comune e dalla Regione.



PARERE

- 1) La proposta è accolta.
- 2) La proposta è accolta.

NOTA AGGIUNTA DEL SINDACO

La nota aggiunta del Sindaco, allegata e deliberata dal Consiglio comunale nell'ambito delle controdeduzioni comunali ripropone alla valutazione di merito del C.T.C.R. due osservazioni accolte a suo tempo dal Comune e ritenute ancora oggi sufficientemente giustificate e compatibili con i criteri e le finalità del piano le quali sono state entrambe riformulate in fase di controdeduzioni. Ripropone inoltre due altri aspetti attinenti una lottizzazione in corso di esame da parte del Comune e le aree da destinate ad edilizia economica e popolare.

- a.1 - Si tratta dell'osservazione n.13 della Ditta Toccaceli Elia che accolta dall'Amministrazione comunale, è stata respinta in sede di voto regionale. L'Amministrazione segnala l'errore grafico che ha visto la particella n.155 del foglio n.8, su cui insistono due fabbricati destinati ad abitazione e magazzino sin dal 1930, esclusa dal perimetro del Centro Storico - Sottozona A1 - a differenza di tutte le restanti particelle adiacenti che sono ricomprese in tale zona, mentre la stessa ricade in zona G1 - Verde pubblico.
La richiesta consiste nell'inserimento della citata particella nella zona A - Centro Storico - Sottozona A1 (conservazione e risanamento).

PARERE

Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta modificando quanto stabilito nel voto n.391/4 del 15.5.1998.

- a.2 - Si tratta dell'osservazione n.33 della Ditta Giudici Ottavio socio accomandatario di "La Piscina di Orazio" che accolta dall'Amministrazione comunale è stata respinta in sede di voto regionale.

L'Amministrazione rappresenta il fatto che le particelle nn.201-202-203-204 del foglio n.11 in zona di espansione C - Sottozona C2, dovevano far parte della zona B di completamento - Sottozona B2 in quanto le aree in questione facevano parte di una vecchissima lottizzazione approvata dal Consiglio comunale nel 1968, per buona parte edificata e di fatto urbanizzata, ma a differenza della restante parte della lottizzazione stessa, è l'unica esclusa dalla sottozona B2.

La richiesta tende a variare la destinazione delle particelle nn.201-202-203 e 204 del foglio n.11 da zona C-C2 a zona B-B2.

Abeni



Roma, li

PARERE

La superficie dei lotti in esame, la loro mancata edificazione per circa 30 anni, ancorchè ricompresi in una lottizzazione degli anni '68 non costituisce presupposto per la loro inclusione nelle zone "B" di completamento.

L'osservazione pertanto non può essere accolta, si conferma quanto stabilito nel voto n.391/4 del 15.5.1998.

- b) L'Amministrazione infine attraverso la nota del Sindaco propone una questione riguardante una lottizzazione "in itinere" in località Stradone - Valloppio, presentata in periodo di decadenza delle Norme di Salvaguardia del P.R.G. e relativa ad un'area con estensione di 1 Ha conforme alle norme del P.R.G., tranne per l'assenza del Piano attuativo esteso all'intero perimetro di intervento previsto dall'art.23 delle N.T.A., ma escluso dalle norme del vigente Programma di Fabbricazione.

L'Amministrazione comunale chiede di introdurre una norma transitoria, con la quale "sono fatti salvi dalla obbligatorietà della redazione di un piano attuativo esteso al perimetro di intervento preventivo di cui all'art.23 delle N.T.A. i piani di lottizzazione in zona C2 già in itinere presso gli uffici pubblici competenti con parere favorevole della C.E. che riguardano porzioni di comparto di superficie non inferiore a 10.000 mq., che appartengono a comparti già parzialmente convenzionati e purchè le previsioni del Piano di Lottizzazione rientrino nei parametri previsti dal P.R.G. adottato, siano organiche con le porzioni già realizzate e non in contrasto con un possibile sviluppo dell'area residuale del comparto".

PARERE

La richiesta del Comune non può essere accolta in quanto con la stessa si propone l'introduzione di una nuova norma modificativa in contrasto con la norma transitoria prevista all'art.30 delle N.T.A. del P.R.G.

Il C.T.C.R. ritiene, in considerazione che la lottizzazione ricade in un comprensorio soggetto a piano attuativo unitario e che lo stesso comprensorio risulta in parte interessato da una lottizzazione realizzata e da alcuni fabbricati esistenti, ferme restando le modalità dell'intervento preventivo esteso all'intero perimetro riportato nella tavola di P.R.G., potrà essere, come previsto dall'art.23, punto 3) delle N.T.A., stipulata la convenzione per parti nell'ambito del perimetro a condizione che si tratti di complessi organici di superficie non inferiore ad un ettaro ed attuato attraverso uno "studio di dettaglio" approvato preventivamente dal Consiglio Comunale.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Roma, li

- L'Amministrazione comunale infine chiede il reinserimento di tutte le zone "C" stralciate in sede di voto regionale motivato anche dalla richiesta di aree edificabili, da parte di cooperative locali, ove realizzare interventi di edilizia economica e popolare.

PARERE

Le considerazioni del Comune sono a carattere programmatico e riguardano esclusivamente scelte di pianificazione comunale; pertanto la stessa non dà luogo a provvedere. L'Amministrazione potrà prevedere l'individuazione di un Piano di Zona sull'area in C3 reinserita con il presente voto.

La Sezione segnala un errore materiale di dattilografia riportato nel voto n.391/4 del 15.5.98 che non è stato oggetto di osservazione comunale ma che comunque necessita, per una esatta lettura dell'articolo, della modifica prima della definitiva approvazione regionale. A pag.16, art.23, al punto 3, ultimo riga, sostituire la parola "mettere" con "ettaro".

Tutto ciò premesso e considerato la Sezione esprime il

PARERE

che il Piano Regolatore Generale del Comune di Rignano Flaminio adottato con deliberazioni di Consiglio comunale n.38 del 27.7.1990 e n.69 del 18.12.1991 sia meritevole di approvazione con gli stralci, le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui ai precedenti considerato.

Il Segretario del C.T.C.R.
(Dr. Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente della 1^a Sezione del C.T.C.R.
(Dr. Arch. Fabrizio Vescovo)

Il Presidente del C.T.C.R.
(Salvatore Bonafonna)

rignano.doc.