



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 27/02/2009

ADDI' 27/02/2009 NELLA SALLE DELLA AZIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTITUITA COME SEGUITA:

MARRANZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
MONTINO	Esterino	Vice Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	"
ASTORRE	Druso	Assessore	NIERI	Luigi	"
COCCICIELLO	Anna Salome	"	RODANO	Stefano	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALLA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
D' CARLO	Marco	"	ZARATTI	Filiberico	"
FICHERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIONI *****

ASSENTI: MONTINO - DALLA - MANCINI

DELIBERAZIONE N. 85

Oggetto:

Comune di Roccanica (Ri). Variante Generale al P.R.G.. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 21.04.2004. Approvazione.





85 27 FEB. 2009

Oggetto: Comune di Roccantica (Ri).
Variante Generale al P.R.G..
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 21.04.2004.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Roccantica (Ri) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 4831 del 31.05.1988;

VISTA la deliberazione consiliare n. 2 del 21.04.2004 con la quale il Comune di Roccantica (Ri) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 4 osservazioni nei termini in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 29 del 1.09.2004;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 142/1 reso nella seduta del 10.07.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 128599 del 16.07.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Roccantica (Ri) copia del suddetto voto n. 142/1/2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 24 del 24.09.2008 con la quale il Comune di Roccantica (Ri) ha accolto integralmente le modifiche contenute nel citato parere del C.R.p.T.;



VISTA la nota n. 180940 del 27.11.2003 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area “2A/08” – Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale ha espresso *parere favorevole, ai sensi dell’art. 13 della Legge 64/74, della Legge regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, alla Variante Generale al P.R.G. del comune di Roccantica con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell’atto d’approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:*

- Siano rispettate le indicazioni fornite nella Relazione geologica del novembre 2002 a firma del geol. Domenico Marchetti e geol. Valentina Favi;
- È vietata l’edificazione:
 - Nelle aree bordate con pennarello di colore rosso e righettato rosso nella Carta della idoneità territoriale zona nord n. 7/a, a firma del geol. Domenico Marchetti e geol. Valentina Favi, in quanto caratterizzate da scarpate acclivi;
 - nelle aree indicate nella Carta della idoneità territoriale zona nord n. 7/a ^{2 zona sud 7/b} a firma del geol. Domenico Marchetti e geol. Valentina Favi, con il colore:
 - ✓ viola (n. 3), in quanto caratterizzate da pendenze elevate;
 - ✓ marrone chiaro (n. 4) poiché prossima ad orli di scarpata;
- nelle altre aree indicate nella Carta della idoneità territoriale zona nord n. 7/a ^{2 zona sud 7/b} a firma del geol. Domenico Marchetti e geol. Valentina Favi, l’edificazione è condizionata alla esecuzione di specifiche indagini, sotto indicate e al rispetto delle prescrizioni indicate dai geologi sia nella legenda della carta citata sia nel corrispondente capitolo “Carta dell’idoneità territoriale, all. n. 7”, pagg. 41-48 della Relazione geologica del novembre 2002, in particolare, nelle aree indicate con il colore:
 - bianco e righettato obbligò (n. 6), dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche per la verifica di eventuali cavità sotterranee e l’edificazione dovrà essere ristretta ai soli casi indicati dai geologi (attrezzature, servizi, impianti);
 - bianco e righettato obbligò (n. 7), dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche, di tipo geofisico e meccanico, con sondaggi a carotaggio continuo estesi fino ad indagare l’intero volume significativo in relazione alle dimensioni delle cavità e delle opere;
 - azzurro (n. 8) per la presenza di elevati spessori di riporto dovranno essere eseguite indagini geognostiche (geofisiche e geomeccaniche) per la caratterizzazione del sottosuolo e per la verifica dei parametri geotecnici; in caso di forte variabilità delle caratteristiche geotecniche o per la presenza di terreni a scadenti caratteristiche meccaniche, si dovrà optare per fondazioni di tipo profondo;
 - marrone scuro (n. 9) rosso (10), dovrà essere preventivamente verificata la stabilità dell’ammasso roccioso, tramite l’esecuzione di puntuali esami geologici, geotecnici e geostrutturali; se del caso, su indicazione del geologo, dovrà preventivamente essere messo in sicurezza il versante;





° azzurro chiaro (n. 2), dovrà essere eseguita preventivamente un'opera di bonifica, caratterizzata dalla risagomatura dell'alveo del fosso, ora ostruito dai riporti; tale progettazione dovrà essere eseguita sulla base di studi idraulici che prevedano piene con periodo di ritorno almeno duecentennali; dovrà essere contestualmente eseguita la risagomatura della scarpata formata dai riporti e verificata la sua stabilità in condizioni di completa saturazione in acqua e con carico sismico; tali attività, preventive alla esecuzione di qualsiasi altra opera, dovranno essere certificate da un geologo; è comunque vietato l'intubamento del fosso;

- nell'area bordata con pennarello di colore azzurro e righettato azzurro nella Carta della idoneità territoriale zona nord n. 7/a, a firma del geol. Domenico Marchetti e geol. Valentina Favi, dovrà essere verificata la sezione idraulica del tratto di fosso intubato, sulla base di studi idraulici che prevedano piene con periodo di ritorno almeno duecentennali e dovrà essere garantita la manutenzione periodica di quel tratto di fosso, soprattutto a monte dell'intubamento;
- dovranno essere osservate le indicazioni del progettista dr. Agr. Carlo Anellini;
- dovrà essere salvaguardata la vegetazione presente lungo i corsi d'acqua e, nel caso di situazioni degradate, dovranno essere previsti interventi di ripristino vegetazionale utilizzando tecniche di Ingegneria Naturalistica;
- le formazioni boscate presenti dovranno essere tutelate;
- nei limiti del possibile, siano tutelati gli uliveti (in particolare quelli vetusti).

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. 1225/IG del 10.09.2004 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale - Dipartimento di Prevenzione - Area Igiene - Servizio SISP - Sede di Poggio Mirteto ha, in merito alla proposta urbanistica di che trattasi, rilasciato nulla osta dal lato igienico sanitario alle seguenti condizioni:

- 1) Per quanto concerne le opere di presa o bottini dell'acquedotto comunale, le zone di tutela assoluta debbono essere recintate con recinzione di raggio non inferiore a ml. 10 e dovranno essere rispettate le limitazioni previste dal D.P.R. 236/88 relative alle zone di rispetto e protezione, nonché quanto previsto dal D.L.gvo 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 2) Per i fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua ad oggi iscritti negli elenchi a cui T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n°1775/33, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al P.T.P. relativo al sub ambito territoriale n°5;
- 3) La fascia di rispetto assoluto degli impianti di depurazione dovrà essere di larghezza non inferiore a ml. 100 (ministero dei LL.PP., Delibera 04/02/77 Allegato 4);
- 4) Dovrà essere vietata l'immissione di fognature e manufatti simili nei corsi d'acqua, torrenti e fiumi, fossi;
- 5) Per i corsi d'acqua non compresi nell'elenco delle acque pubbliche, la distanza minima da osservarsi nella edificazione, da misurarsi in proiezione orizzontale a



partire dalla mezzeria del corso d'acqua, è di ml. 50. I progetti relativi dovranno prevedere idonee sistemazioni paesaggistiche ed ogni altro accorgimento per prevenire effetti nocivo-meccanici e chimico-batterologici e devono essere sottoposti all'approvazione degli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico;

- 6) La zona di rispetto dal cimitero dovrà essere almeno di ml. 100 e non inferiore alla stessa (Art. 57, 1° comma D.P.R. n°285 del 10/09/90, così come prevista dall'art 338 del T.U.L.L.SS., approvato con R.D. 27/07/34 n°1265 e successive modificazioni ed integrazioni);
- 7) Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a ml. 100 dai centri abitati nei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti ed a ml. 50 per gli altri comuni;
- 8) Ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di trasformazione del suolo, anche se consentita dalle norme della relativa zona P.R.G., nelle aree soggette a vincolo idrogeologico non è ammessa senza la preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Agricoltura e Foreste della Regione Lazio e dalla Amministrazione Provinciale di Rieti. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico l'attività edilizia e di trasformazione del suolo è subordinata a quanto stabilito con R.D. 30/12/23 n°3267 e successivi;
- 9) Per le aree boscate o da rimboschire, nonché le radure intercluse di cui all'art. 1. Punto g) Legge 431/85 si dovranno osservare le disposizioni dettate dalle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico (L.R. 24/88) relativo all'ambito territoriale n°5;
- 10) Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a vincolo archeologico, paesistico, di rispetto monumentale, ai sensi della L. 1089 del 01/06/39 e L. 1497 del 29/06/39, sono soggetti al rispetto degli eventuali piani redatti ai sensi di tali leggi nonché al parere degli Organi preposti a far osservare detti vincoli;
- 11) Per le opere e gli edifici privati, residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti provvedimenti: L. 13/89 (normativa tecnica per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche) D.M. L.L.PP. 236/89 e D.G.R. 424/01 (normativa tecnica per garantire l'accessibilità..... degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica);
- 12) Dovranno essere rispettate le norme dettate dal D.Lgvo 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla L.R. 41/82, nonché dal D.L.gvo 22/97';
- 13) Si dovrà rispettare quanto prevede la normativa sulla qualità delle acque destinate al consumo umano (D.P.R. 24/05/88 n°236 - D.Lgvo 02/02/01 n°31 - D.Lgvo 02/02/02 n°27);
- 14) Si dovrà rispettare quanto prevede la normativa sull'inquinamento acustico (D.P.C.M. 01/03/91 - L. 26/10/95 n°447 - D.P.C.M. 16/04/99 n°215 e successive modifiche ed integrazioni);
- 15) Si dovrà rispettare quanto prevede il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (D.Lgvo 06/06/01 n°378 - D. Lgvo 06/06/01 n°379 - D.P.R. 06/06/01 n°380);



85 27 FEB. 2000

B



VISTA la nota n. 91145/D3/3D/03 del 06.07.2007 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante Generale al P.R.G. del Comune di Roccantica (Ri) a condizione che venga inserito, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione l'articolo che di seguito si riporta:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

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

- a) *"le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità di detti Enti";*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- c) *"le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie comunque denominate";*
- d) *"le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927, n.1766, scioglimento di associazioni agrarie acquisto ai sensi dell'art.22 della citata legge 1766/27";*
- e) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- f) *"le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27";*

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".

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

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà



avvenire nei modi e termini di cui all' articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005".

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005".

"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nei P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza";

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 142/1 del 10.07.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

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

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Roccaantica (Ri) con deliberazione consiliare n. 2 del 21.04.2004, per i motivi e con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 142/1 del 10.07.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A** del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. n. 1 Relazione
- Tav. n. 2 Aerofotogrammetria (Carta Tecnica Regionale)
- Tav. n. 3 Tavola dei Vincoli
- Tav. n. 4 Estratto P.T.P. elab. E1 tav. 3
- Tav. n. 5 Relazioni Territoriali



85 27 FEB. 2009

pa



- Tav. n. 6a Proprietà Pubbliche
- Tav. n. 6b Proprietà Pubbliche
- Tav. n. 6.l Proprietà Pubbliche
- Tav. n. 7 Zone Omogenee
- Tav. n. 8.a Zonizzazione del P.R.G. vigente
- Tav. n. 8.b Zonizzazione del P.R.G. vigente
- Tav. n. 9.a Zonizzazione
- Tav. n. 9.b Zonizzazione
- Tav. n. 9.l Zonizzazione centro
- Tav. n. 10 Norme Tecniche di Attuazione

Nella "Carta della Idoneità Territoriale zona nord n. 7/a", nella "Carta della Idoneità Territoriale zona sud n. 7/b" e nella "Relazione geologica del novembre 2002".

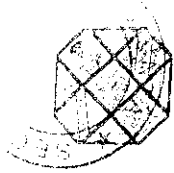
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



IL PRESIDENTE : F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 3 MAR. 2009





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 85

DEL 27 FEB. 2008

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 142/I, del 10 Luglio 2008

OGGETTO: Comune di Roccantica (RI)
Variante Generale al Piano Regolatore
adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 02 del 21-04-2004
trasmesse alla Regione Lazio in data 23-06-2005 Prot. n. 101137

IL COMITATO

PREMESSO

1- PROCEDURA AMMINISTRATIVA

La Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Roccantica (RI) è stata presentata, per esame e parere, alla Regione Lazio Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 23-06-2005 prot. 101137 presso l'Area Amministrativa, con nota n. 2547 del 16-06-2005.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dalla competente Area amministrativa.

Il Dirigente dell'ufficio in data 18.05.2006 nomina il Funzionario istruttore Arch. Michele Angelo Carboni, ai sensi dell'art.14 della L.R. 8-11-77 n. 43, per la istruttoria tecnica.

Gli elaborati di cui è composto il P.R.G. sono:

Elaborati Tecnici

- | | |
|---|-------------|
| 1. Tav. n.1 - Relazione Tecnica | |
| 2. Tav. n. 2 - Aerofotogrammetria | |
| 3. Tav. n. 3 - Tavola dei Vincoli | |
| 4. Tav. n. 4 - Estratto P.T.P. (E.1 -tav..3) | |
| 5. Tav. n. 5 - Relazioni Territoriali | |
| 6. Tav. n. 6a - Proprietà Pubbliche | |
| 7. Tav. n. 6b.- Proprietà Pubbliche | |
| 8. Tav. n. 6.1 - Proprietà Pubbliche | |
| 9. Tav. n. 7 - Zone Omogenee | sc. 1/10000 |
| 10. Tav. n. 8.a - Zonizzazione del P.R.G. vigente | sc. 1/10000 |
| 11. Tav. n. 8.b - Zonizzazione del P.R.G. vigente | sc. 1/10000 |



- 12. Tav. n. 9.a – Zonizzazione
- 13. Tav. n. 9.b – Zonizzazione sc. 1/10000
- 14. Tav. n. 9.1 – Zonizzazione centro sc. 1/10000
- 15. Tav. n. 10 – Norme Tecniche di Attuazione

Indagine Geologica

sc. 1/ 5000

- 16. Allegato n. 1 – Carta Geologica regionale
- 17. Allegato n. 2 – Carta Geologica di dettaglio
- 18. Allegato n. 3 – Carta Geomorfologica
- 19. Allegato n. 4 – Carta Idrogeologica
- 20. Allegato n. 5 – Carta delle acclività
- 21. Allegato n. 6 – Carta della pericolosità e vulnerabilità territoriale
- 22. Allegato n. 7a – Carta della idoneità territoriale zona nord
- 23. Allegato n. 7b – Carta della idoneità territoriale zona sud
- 24. Allegato n. 8 - Carta dei vincoli
- 25. Allegato n. 9 - Sezioni Geologiche
- 26. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica
- 27. Allegato n. 11 Tabulato estratto catalogo dei terremoti
- 28. Allegato --- Relazione
- 29 Allegato --- Zonizzazione a
- 30 Allegato --- Zonizzazione b
- 31 Allegato --- Relazione agro pedologica e vegetazionale (n. 3 tavole – a,b,c,)
- 32 Allegato --- Relazione integrativa alla carta agro pedologica

Atti Amministrativi

- 33. Delibera Consiliare di adozione n. 2 del 21.04.2004
- 34. Certificato di avvenuta pubblicazione
- 35. Manifesto – certificato di avvenuta pubblicazione
- 36. Pubblicazione nel F.A.L.
- 37. Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali
- 38. Registro protocollo delle osservazioni
- 39. Osservazioni in originale
- 40. Delibera di controdeduzioni alle osservazioni n. 29 del 01.09.2004
- 41. Parere di cui all'art. 13 della Legge 64/74 prot. 180940 del 27.11.2003
- 42. Parere Usi Civici prot. 1920 del 28.09.2005
- 43. Parere ASL – L.R- 06-06-1980 n. 52 prot. 1225/IG del 10.09.2004
- 44. Attestazione di inesistenza nuclei abusivi da parte del Sindaco
- 45. Scheda riepilogativa



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

2- DATI GENERALI DEL COMUNE

Il territorio comunale si estende ai piedi del preappennino, tra questo e la Valle del Tevere, in un'area geografica comunemente detta "Bassa Sabina". È situato a Nord di Roma e a Sud-ovest di Rieti, capoluogo di Provincia, da cui Roccantica è divisa dalla zona montuosa dei Monti Sabini.

Altimetricamente il territorio va dalla quota 98 s.l.m. alla quota 1287 s.l.m.; l'abitato storico è situato a 450 m s.l.m.. LA variazione altimetrica comporta una condizione agropedologica varia. Infatti nella parte più bassa troviamo l'ambiente tipico della fertile Bassa Sabina, con seminativi e vigneti, nella parte media si trovano gli uliveti tipici della regione, e nella parte più alta la macchia ed il bosco ceduo, che hanno costituito in passato la principale risorsa della comunità.

Il Comune di Roccantica, è compreso nell'ambito n. 5 del PTP regionale.

Roccantica fa parte della Azienda U.S.L. RI 2 e della IV comunità montana di zona; confina con i Comuni di Casperia, Rieti, Monte san Giovanni in Sabina, Salisano, Poggio Catino, Cantalupo in Sabina e presenta, come desunto, dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale: 1669 Ha

Popolazione residente:

Censimento 1971	584	abitanti
Censimento 1981	576	abitanti
Censimento 1991	547	abitanti
Censimento 2001	643	abitanti

Incrementi e Variazione della Popolazione:

1971-81 decremento di	8 abitanti
1981-91 decremento di	29 abitanti
1991-01 Incremento di	96 abitanti

Con un trend di incremento costante nel decennio 1991-2001 (cfr. tab. I allegata alla relazione)

Patrimonio edilizio (dato 2001):	Abitazioni occupate	n. 248	stanze n. 1084
	ABITAZIONI NON OCCUP. N. 201	STANZE N. 925	
	Abitazioni totale	n. 453	
	Indice di affollamento	n. 0,32	ab/st.

Lo strumento urbanistico in oggetto costituisce Variante al Piano Regolatore Generale, approvato il 31-05-1988 con Determinazione di G.R. n. 4831.



3- ESAME DEL P.R.G. E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Lo studio della Variante Generale al P.R.G., come desunto dalla relazione che lo illustra, è stato affrontato perseguendo i seguenti obiettivi:

a – Adeguamento dello strumento di pianificazione alla normativa di tutela ambientale ed alle nuove sensibilità culturali, nel convincimento della progressiva affermazione del concetto di “ambiente come risorsa”;

b – Verifica delle previsioni insediative che non hanno avuto attuazione per accertarne la effettiva rispondenza alle odierne necessità del paese;

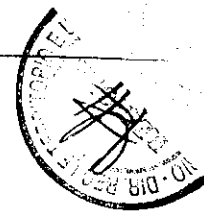
c – Verifica delle dotazioni di aree per servizi di cui al D.L. 2/4/68 n. 1444 in relazione alla caducazione dei vincoli per decorrenza quinquennale ed eventuale reperimento di quelle necessarie;

d – Previsioni di alcune zone edificabili e delle necessarie infrastrutture per rispondere alle attuali richieste, soprattutto per le zone esterne al paese, e tali da assicurare quantomeno la conservazione dei livelli demografici tendenziali;

e – Individuazione di aree esterne al Centro Storico dove sia possibile ricavare zone di sosta e parcheggio a servizio del nucleo abitato inaccessibile alle autovetture.

Conseguentemente sono state definite le linee di intervento di seguito elencate:

- 1) ablazione delle previsioni insediative non ancora attuate, anche di opere pubbliche, insistenti nella zona vincolata ai sensi della L. 1497/39 ubicata a monte della strada provinciale per Rieti (zona collinare e montana), ad eccezione della zona di espansione interessata da un processo di urbanizzazione in atto (lottizzazione convenzionata in corso di realizzazione);
- 2) adeguamento della perimetrazione del centro storico e della zonizzazione ad esso contigua per assicurare una migliore salvaguardia del tessuto consolidato del paese;
- 3) Individuazione nelle zone pianeggianti delle parti di territorio non vincolato ai sensi della legge di tutela paesistico-ambientale (a valle della strada provinciale per Rieti) e già caratterizzate dalla presenza di nuclei abitativi rurali e residenziali, di modeste porzioni suscettibili di trasformazione, a completamento e/o espansione degli insediamenti esistenti, entro margini tollerabili rispetto ai pesi demografici già previsti dal vigente P.R.G. (cfr. Tab. 2)
- 4) Revisione delle N.T.A. per inserirvi quanto deriva dalle variazioni di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3), nonché le norme di tutela ambientale e le disposizioni per consentire la collocazione sul territorio di piccole attività di servizio (laboratori artigianali e commerciali)



ST Superficie Territoriale; IFT Indice Fabbricabilità Territoriale;
SF Superficie Fondiaria; IFF Indice Fabbricabilità Fondiaria
(*) cubatura residenziale esistente nei nuclei rurali destinati a zona B della variante

N.B. In proposito si deve osservare che:

- 1) l'indice capitario utilizzato per il dimensionamento della variante, come dimostrato nella tabella 3 allegata alla relazione di P.R.G., è di 150 mc/ab; applicato ai dati sopra riportati, si ottiene una volumetria residenziale complessiva pari a circa 28.451,70 comporterebbe un insediamento potenziale di circa 190 abitanti.
- 2) La variante, rispetto al dimensionamento del vigente P.R.G., prevede una riduzione di volumetria per circa 1.991,94 mc di edilizia residenziale e 27.079,50 mc di edilizia non residenziale (cfr tabella 2 allegata alla relazione) e ciò in quanto il nuovo P.R.G. per quanto riguarda gli insediamenti residenziali prevede soltanto il potenziamento di alcuni piccoli nuclei esistenti nelle zone non vincolate e la contestuale eliminazione delle previsioni insediative localizzate nelle aree soggette a vincolo paesistico, e per le quali non si è ancora avviato il processo di edificazione.

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

I Standard Urbanistici

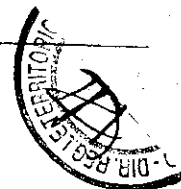
STANDARD URBANISTICI	Totali	Mq/ab
Scuole	4.286	5,15
Attività Pubbliche	1.776	2,13
Verde Pubblico	8.890	10,67
Parcheggi	2.363	2,84

TOTALE MQ. 17.315
TOTALE MQ/AB = 20,79

4- VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

4.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Il P.R.G. in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni ma non secondo i criteri fissati dalla LR 12/6/75 n. 72, in quanto il calcolo di incremento volumetrico nelle zone B e C, è di mc 27.300 considerando 100 mc. per abitante, si hanno 273 vani (stanze).



interventi finalizzati al suo risanamento, ivi compresi quelli strettamente necessari per l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e per l'eventuale risarcimento dell'originario tessuto urbano.

Dovranno comunque essere salvaguardati i caratteri tipologici, gli allineamenti e le sagome degli edifici esistenti. Potrà essere consentito il recupero dei manufatti storicamente e concretamente documentabili, sempre che per gli stessi non sia giuridicamente rilevabile lo stato di abuso edilizio.

In assenza di strumento attuativo possono essere assentiti soltanto gli interventi di cui alle lettere a, b e c dell'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, nonché quelli di consolidamento strutturale, comunque nel rispetto dell'art.11 delle N.T.A. e delle prescrizioni riportate nella allegata tabella 1.

Zona B1 – completamento I.t 0,60 mc/mq (o 1,20mc/mq)

La zona riguarda l'area di una lottizzazione convenzionata in corso di attuazione.

In tale zona vigono le norme tecniche della lottizzazione.

In caso di conversione delle volumetrie residenziali in attività turistico-ricettiva, potrà essere utilizzato un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,20 mc/mq fino ad un massimo del 50% della superficie di zona. Dovranno comunque essere rispettati i parametri di cui alla tabella 2 allegata alle N.T.A., nonché gli standard di legge.

Zona B2 – completamento I.t. e I.f. 0,30 mc/mq

La zona riguarda i nuclei residenziali consolidati nelle aree esterne al centro storico e si attua mediante intervento diretto secondo le prescrizioni di cui alla tabella 3 allegata alle N.T.A..

Zona C – espansione I.t. 0,30 mc/mq (o 0,45 mc/mq)

La zona di espansione dell'edificato riguarda modeste porzioni di territorio, contigue ai nuclei residenziali consolidati così da costituirne naturale ampliamento.

Nella zona ubicata in Via San Martino è già stato previsto dal Piano un intervento di edilizia residenziale pubblica per almeno il 50% della superficie.

La zona potrà essere edificata sulla base di preliminare strumento urbanistico attuativo anche di iniziativa privata, da elaborare in base ai parametri ed alle indicazioni di cui alla tabella 4 allegata alle N.T.A..

4.2.2 Zona artigianale

La zona riguarda un'area già interessata dalla presenza di insediamenti artigianali, ma che necessita di interventi di adeguamento e razionalizzazione.

È stata eliminata la precedente previsione in quanto ubicata all'interno di un comprensorio residenziale.

Con le variazioni apportate, mantenendo l'originario indice di 1 mc/mq si ottiene una riduzione volumetrica di circa 17.000 mc.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

4.2.3 Zone agricole e boschive

Zona E1 – Agricola

La zona riguarda i comprensori rurali a valle della strada provinciale per Rieti. Il territorio non è vincolato ai fini paesistico-ambientali ed è in questo contesto che sono state reperite le modeste porzioni di territorio destinate alla edificazione.

Zona E2 – Agricola vincolata

Questa zona interessa comprensori storicamente utilizzati per attività agricole, ma ubicati in zona vincolata ai sensi della L. 1497/39.

Zona E3 – Boschiva

La zona è interamente vincolata ai sensi della L. 1497/39 (D.M. 5-7-71 -- G.U. n. 196 del 4-8-71) e riguarda i comprensori collinari e montani coperti prevalentemente da boschi cedui e da pascoli.

4.2.4 Zone S servizi privati

Zona S1 – Servizi privati Lt. 0,30 mc/mq

La zona a servizi privati S1 riguarda due strutture esistenti, una utilizzata quale casa di riposo e l'altra da una comunità religiosa; ricadono entrambe in zona non vincolata ai sensi della legge di tutela paesistico-ambientale.

Zona S2 – Servizi privati Lt. 0,10 mc/mq

La zona è ubicata in area non vincolata; comunque in considerazione del discreto pregio ambientale dell'area è stato ad essa attribuito un indice di fabbricabilità modesto, per consentire la realizzazione di strutture sportive e turistico-ricettive, previa presentazione di un piano di utilizzazione unitario.

4.2.5 Zone SP servizi pubblici

Zona SP1 – Servizi pubblici esistenti

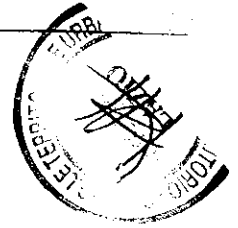
La zona SP1, riguarda tutti i servizi e le attrezzature pubbliche esistenti. Tale zona non comprende l'area cimiteriale di circa 5800 mq nonché le aree destinate alla viabilità.

Zona SP2 – Servizi pubblici

La zona sostituisce l'originaria F2 (attrezzature pubbliche urbane), conservando l'area contigua al comprensorio in corso di urbanizzazione, ma con l'esclusione dell'area prevista nella parte montana vincolata ai sensi della L. 1497/39.

In questa zona si prevede la realizzazione dei servizi di cui all'art. 3, comma 2 lettere a), b) e d) del D.M. 1444/68.

Zona SP3 – Verde pubblico attrezzato



In questa zona si prevede la realizzazione dei servizi di cui all'art. 3, comma 2 lettere c) e d) del D.M. 1444/68.

4.2.6 Zona Vp verde privato

In questa zona valgono le disposizioni di cui alla tabella 11 allegata alle N.T.A., nonché ulteriori specifiche prescrizioni distinte per le varie sottozone:

Vp1 – Palombara

In questa zona è prescritta la tutela e la conservazione dell'omonimo edificio, per il quale sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, di restauro e consolidamento, previa acquisizione del parere previsto dall'art. 33 delle N.T.A. per gli edifici vincolati.

L'edificio potrà essere utilizzato con destinazioni residenziali, anche di tipo collettivo, o per servizi privati nel rispetto assoluto degli originari elementi architettonici.

È consentita la realizzazione di locali accessori in misura non superiore ad 1/5 della superficie coperta dell'edificio principale. Qualora i manufatti siano previsti fuori terra non potranno superare l'altezza di ml 2,40; dovranno distare dall'edificio principale almeno 50,00 metri, dai confini e dalle strade ml 6,00.

Vp2 – Via Romana

Per gli edifici prospicienti la Via Romana, oltre agli interventi di manutenzione, restauro, consolidamento e ristrutturazione, è consentita la realizzazione del primo piano con destinazione residenziale nel caso di manufatti attualmente costituiti dal solo piano terra. È consentito altresì il completamento del fronte edificato mediante saturazione dell'attuale spazio interstiziale prospiciente la medesima via. Per tali interventi dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti sia planimetricamente che in altezza.

Oltre alla realizzazione di garages ai piani terra degli edifici esistenti, è consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso lungo la Via Nuova, in linea o a pettine per una profondità massima di ml 5,00 dal ciglio stradale, ed a condizione che le eventuali opere di terrazzamento siano realizzate con muri di altezza non superiore a ml 1,50, formati o rivestiti con pietra calcarea.

Vp3 – Via Nuova (prima)

La zona rappresenta un elemento di salvaguardia delle visuali verso il complesso medievale costituito dalle mura e dalla torre.

In tale zona è consentita la costruzione di parcheggi privati a livello della Via Nuova, anche con garages interrati di altezza non superiore a ml 2,40 e della profondità massima di ml 5,00 dal ciglio stradale, a condizione che siano realizzati al di sotto della attuale inclinazione naturale e che venga ricostituito in copertura l'originario andamento del terreno. Le pareti a vista dovranno essere realizzate o rivestite con pietra calcarea e gli accessi muniti di porte in legno.

Vp4 – Via Nuova (seconda)

Nella parte pianeggiante limitrofa alla strada è possibile realizzare parcheggi a raso, anche coperti, in misura non superiore a 1/40 della superficie del lotto, aventi altezza massima di ml 2,40 ed a condizione che eventuali terrazzamenti per la regolarizzazione del piano non abbiano altezza superiore a ml 1,50 e siano formati o rivestiti con pietra calcarea.

Vp5 – Via delle Piagge



Vi insistono due edifici, uno di tipo residenziale, di recente costruzione ed in ottimo stato, e l'altro, destinato ad attività di ristorazione, costituito da volumi aggregati non del tutto definiti.

Per quest'ultimo edificio, al fine di consentirne un razionale completamento funzionale e migliorarne l'aspetto complessivo, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia, con eventuale incremento di cubatura, non superiore al 15% di quella esistente e nel rispetto degli altri parametri edilizi esistenti.

4.2.7 Altre zone

Edifici di carattere storico-monumentale

Per gli edifici di interesse storico-monumentale, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e consolidamento previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

Zona cimiteriale

Nell'area cimiteriale sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal vigente Regolamento comunale.

Nella zona di rispetto, non è consentito alcun tipo di costruzione, ad eccezione di modesti manufatti accessori per gli impianti dei servizi pubblici.

4.3 VINCOLI

Il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

PAESISTICI - legge 1497/39 decreto ministeriale del 05-07-1971 n. 196

Legge 431/85 art. 1 lettera c
art. 1 lettera d
art. 1 lettera g
art. 1 lettera h

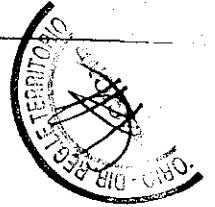
IDROGEOLOGICO E FORESTALE R. D. 3267/1923

USI CIVICI L.R. 1/86 e L.R. 59/95

GEOLOGICO L. 64/74 ART. 13

Il comune successivamente alla adozione del P.R.G., ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti, che si intendono sommariamente riportati come al seguito (allegati n. 5) e riassunti come segue:

- 1) attestazione del Sindaco di inesistenza nuclei abusivi di cui alle leggi 28/80 e L.47/85 e successive modificazioni ed integrazioni;



- 2) Parere Igienico Sanitario protocollo 1225/IG del 10-09-2004 - Parere favorevole con limitazioni e prescrizioni;
- 3) Parere geologico art. 13 L. 64/74 -- protocollo n. 180940 del 27-11-2003 -- Parere favorevole con prescrizioni;
- 4) Parere Geologico - richiesta di riesame per la località Belcolle prot. 169496 del 1-10-2007 -- parere negativo;
- 5) Usi Civici L.R. 1/86 e L.R. 59/95 -- protocollo n. 91145 del 06-07-2007 -- parere favorevole con prescrizioni;
- 6) Assessorato Regionale Urbanistica - Area 2 B 2, parere di compatibilità con il PTP n. 5.

CONSIDERAZIONI SULLE ZONE SOGGETTE A LIVELLI DI TUTELA DEL PTP

In primo luogo si rileva che il territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 dei Monti Sabini, Decreto Ministeriale del 05-07-1971 n. 196 ed è disciplinato dalle classificazioni di tutela del vigente PTP 5.

Gran parte del territorio risulta classificato dal P.T.P. n. 5 come Zona delle *Trasformazioni discrete con grado di tutela II/a* art. 28 N.T.A. del testo coordinato, la restante parte risulta classificata come *Centri Storici, unità elementari di paesaggio*, art. 31 delle N.T.A. e come zona delle *Trasformazioni orientate 3° grado di tutela* art. 29 NTA.

Il P.R.G. classifica gran parte del territorio come zona agricola vincolata e zona agricola boschiva. Parte delle previsioni di espansione del P.R.G. sono interessate dalla classificazione di tutela paesaggistica *Trasformazioni orientate 3° grado di tutela*.

Al riguardo la L.R. 24/98 sulla Pianificazione Paesistica dispone all' art. 27 bis c. 1bis: che " *le varianti sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, di limitata estensione e adiacenti a zone legittimamente edificate*

Per l'applicazione della suddetta disposizione è stata effettuata una specifica "Ricognizione delle aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela" approvata con DGR n. 601 del 26.9.2006

Nello specifico disciplinare tecnico sulle modalità ed sui criteri applicativi si precisa che, in generale, nei PTP vigenti tali classificazioni sono riferite ad aree circoscritte di minore pregio paesistico, ove si è rilevato la contestuale presenza di aree con eterogenee valenze paesistiche.

Per la valutazione delle previsioni del P.R.G. ricadenti in tali zone si è ritenuto di dover procedere attraverso una concertazione tra più strutture della stessa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in particolare fra le attività delle funzioni in materia urbanistica e l'attività della redazione del nuovo PTPR, al fine di evitare che l'applicazione delle disposizioni della presente ricognizione mettano in crisi i contenuti del redigendo strumento di pianificazione del paesaggio. A tale proposito si precisa quanto segue.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

CARATTERI DEL PAESAGGIO E PROGETTO URBANISTICO PRESENTATO

Il territorio comunale si estende ai piedi del preappennino, tra questo e la Valle del Tevere, in un'area geografica comunemente detta "Bassa Sabina". È situato a Nord di Roma e a Sud-ovest di Rieti, capoluogo di Provincia, da cui Roccamandara è divisa dalla zona montuosa dei Monti Sabini.

Altimetricamente il territorio va dalla quota 98 s.l.m. alla quota 1287 s.l.m.; l'abitato storico è situato a 450 m s.l.m.. La variazione altimetrica comporta una condizione agropedologica varia. Infatti nella parte più bassa troviamo l'ambiente tipico della fertile Bassa Sabina, con seminativi e vigneti, nella parte media si trovano gli uliveti tipici della regione, e nella parte più alta la macchia ed il bosco ceduo, che hanno costituito in passato la principale risorsa della comunità

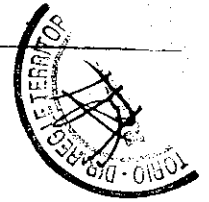
Il presente progetto di Variante Generale ha tenuto conto di questa particolare e felice configurazione orografica e paesaggistica dei luoghi. In particolare ha tenuto conto dei vincoli di rispetto del centro storico al fine di garantire la conservazione e percezione

Il progetto di Variante Generale propone un ridimensionamento delle volumetrie rispetto all'attuale PRG, modificando le destinazioni di zona, attuando proposte più coerenti con il paesaggio e l'ambiente.

A tale riguardo la zona di espansione urbanistica in aree paesaggisticamente vincolate è prevista nella suddetta zona delle *Trasformazioni orientate 3° grado di tutela* per la quali si esprime un parere favorevole in quanto coerente con gli obiettivi di tutela paesaggistica.

PROPOSTA DI PARERE

Per quanto sopra considerato si propone di consentire, le previsioni urbanistiche della Variante Generale nelle aree vincolate paesaggisticamente in quanto conformemente all' art. 27 bis c. 1bis della LR 24/98 *le stesse ricadono in aree di scarso pregio paesistico classificate dal PTP vigente con il livello minimo di tutela, e non interferiscono direttamente con la percezione del centro storico e del suo rapporto visuale.*



Il Parere ambientale, relativo alla concertazione per le aree sottoposte a tutela paesaggistica classificate come di scarso valore di cui alla D.G.R. 26 settembre 2006 n. 601, è stato predisposto d'intesa con l'Area 2B 2, del Dipartimento Territorio della Regione Lazio.

VERIFICA P.T.P.R.

Il P.T.P.R., nell'ambito delle zone vincolate con D.M. n. 05.07.71 n. 196, individua come riportato nella Tav. serie B (Vincoli) una vasta area di interesse archeologico (m 0570410). Per le stesse dovrà applicarsi il contenuto delle L.R. n. 24 del 1998.

La Tav. A (Tutele) classifica le zone vincolate come "*paesaggio naturale*" (art. 21 delle N.T.A.), sostanzialmente coincidenti con le zone "E2" (Agricola vincolata) ed "E3" (Boschiva) secondo l'adottato P.R.G., le cui destinazioni risultano compatibili con il grado di tutela.

La restante parte vincolata con il citato Decreto Ministeriale è classificata come "*Paesaggio agrario di rilevante valore*", per tale ambito è applicabile l'art. 24 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Occorre rilevare che ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98, l'A.C. ha presentato n. 3 osservazioni al vigente P.T.P. n. 5. Risulta accolta solo l'osservazione con il n. 057061PO1a, limitatamente alle aree non interessate dal bosco e secondo le precisazioni di cui al punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei Comuni.

Al riguardo trattasi sostanzialmente di un ambito già interessato da un piano di lottizzazione approvato e di una nuova area a ridosso, le cui previsioni di zona "C" (Espansione) I.E. 0,30 risultano ridimensionate trattandosi di aree geologicamente non idonee, come rappresentato nel parere regionale della componente Direzione Ambiente ai sensi dell'ex art. 13 della L. 64/74.

La zona solo parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico in località "Seminario" è riconosciuta dal P.T.P.R. come urbanizzata già compromessa.

4.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, composto da n. 38 articoli, pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari enti, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del P.R.G. onde conseguire una maggiore salvaguardia della corretta utilizzazione del territorio comunale.



5- PROPOSTE DI MODIFICA

Discende dalle considerazioni, dai pareri degli enti e dai rilievi sopra riportati la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di PRG.

Tali modifiche sono introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n. 765 sia nel testo delle N.T.A. che negli elaborati grafici e si intendono necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n. 72/75, Tali modifiche non comportano sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione.

5.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

- 1) Tutte le zonizzazioni a carattere edificatorio, classificate zone C e D secondo il D.M. 2-4-68 n.1444, inserite dentro la fascia di rispetto dei 150 metri delle acque pubbliche, in contrasto con il Piano Paesistico, dovranno essere stralciate e modificate in zona agricola vincolata e si dovranno applicare le norme del PTP ambito n. 5 della L.R. 24/98. e s.s.m.m..
- 2) Tutte le zonizzazioni a carattere edificatorio, classificate zone C e D secondo il D.M. 2-4-68 n.1444, che si trovano in contrasto con il Piano Paesistico, dovranno essere stralciate e modificate in zona agricola vincolata e si dovranno applicare le norme del PTP ambito n. 5 della L.R. 24/98. e s.s.m.m..
- 3) Dall'indagine geologica, tutte le zone bordate con pennarello rosso e rigettato rosso, nella carta dell'idoneità territoriale zona nord n. 7/a e zona sud 7/b, caratterizzate da scarpate acclivi; dal colore viola, in quanto caratterizzate da pendenze elevate; dal colore marrone chiaro poiché prossime a scarpate ed orli, sono subordinate al vincolo di inedificabilità di cui all'art. 13 della Legge 64/74, dovranno essere declassate e riconsiderate come zona agricola vincolata.
- 4) Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dal P.R.G., coperte da boschi, dovranno essere declassate e riconsiderate come zona agricola vincolata e si dovranno applicare le norme previste dal PTP, ambito n. 5 della L.R. 24/98. e s.s.m.m.
- 5) Nelle zone B 1, relative alla lottizzazione in corso di attuazione, per l'attuazione delle modifiche introdotte dal P.R.G., si dovrà eseguire una modifica al Piano di Lottizzazione, a verifica della conformità con gli standard previsti per le nuove modificazioni urbanistiche assentite.



5.2 MODIFICHE ALLE N.T.A.

Le norme tecniche di attuazione dovranno essere integrati dai successivi articoli:

art. 39

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

“Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme”:

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

“Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l’edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all’esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927”.

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

“Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 03/01/1986”.



“Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all’art.8 della citata L.R. 6/2005.

“non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali, provinciali, dei monumenti naturali, dei siti d’importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale”.

“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da usi civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all’art.7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art.4 della Legge regionale n. 6 del 27-01-2005”.

“Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell’uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza”.

ART. 40

ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nell’ambito degli strumenti attuativi del P.R.G. le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all’attuazione diretta del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale sono eseguite in conformità della normativa vigente per l’accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al D.M. 236/89, della L. n. 104/92 e del DPR 503/96.

6- OSSERVAZIONI AL P.R.G.

Entro i termini di pubblicazione del P.R.G. sono pervenute al comune n. 4 osservazioni.

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle 4 osservazioni presentate nei termini.

Tali controdeduzioni non modificano sostanzialmente le previsioni del PRG.

- 1- Osservazione n. 1 presentata dal sig. Bischetti Rolando ed altri, foglio n. 16 particelle n. 20-292. Chiedono che alcune porzioni di terreno contigue di loro proprietà contigue a quelle già interessate da tale zona vengano incluse nella zona B. Il Comune in fase di controdeduzioni accoglie l’osservazione nei limiti riportati





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

nella planimetria allegata. Si concorda con il Comune e si ritiene che l'osservazione possa essere accolta con i limiti su menzionati.

- 2- Osservazione n. 2 -- , presentata dai Sigg. Bernabei Andrea e Guido, foglio n. 9 particelle 300.336,388,412., Chiedono l'integrazione delle N.T.A. al fine di garantire la realizzazione di parcheggi pertinenziali chiusi. Tenuto conto della modesta consistenza delle previsioni del P.R.G., il Comune in fase di controdeduzioni accoglie l'osservazione con le prescrizioni e limitazioni riportati nella delibera. Si concorda con il Comune e si ritiene che l'osservazione sia meritevole di accoglimento.

- 3- Osservazione n. 3 presentata dalla Soc. Agricola Oliveti Specializzati srl. foglio n. 8 particelle n. 1, 256, 258, 418, 422p, 426p, sup. mq.61.000. Si chiede la variazione delle N.T.A. relative alla zona S2 (servizi privati), nonché un modesto ampliamento della zona stessa, così da consentire l'attuazione di un programma per la creazione di strutture turistico-ricettive. Il Comune in fase di controdeduzioni accoglie parzialmente l'osservazione. Si concorda con il Comune e si ritiene che l'osservazione sia meritevole di accoglimento, con le prescrizioni e limitazioni riportate nella delibera di controdeduzioni.

- 4 - Osservazione n. 4 presentata dal sig. Cati Vincenzo, foglio n.16 particelle 106, 265. Si chiede la modifica della zonizzazione per l'inclusione nella zona B di alcune porzioni di terreno contigue a quelle già interessate da tale zona. Il Comune in fase di controdeduzioni accoglie parzialmente l'osservazione. Si concorda con il Comune e si ritiene che l'osservazione sia meritevole di accoglimento entro i limiti specificati nella delibera di controdeduzioni.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" esprime

PARERE FAVOREVOLE

alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Roccantica, adottata con delibera consiliare n. 2 del 21-04-2004, con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle N.T.A., introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1966, n. 765.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.
(avv. Daniela Carrarelli)

Il vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Daniela Iacovone)

