



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/05/2011

\*\*\*\*\*

ADDI' 06/05/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPSTA:

FOLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: FORTE

DELIBERAZIONE N. 182

Oggetto:

Comune di Roiate (Rm). Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29.11.1997. Approvazione.



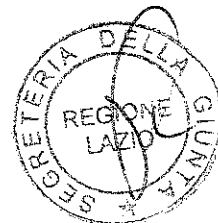
182 - 6 MAG. 2011 R

**Oggetto: Comune di Roiate (Rm).**  
Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29.11.1997.  
**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;  
**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;  
**VISTA** la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" 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 Roiate (Rm) è dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R. n. 4440 del 22.07.1980;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 50 del 29.11.1997 con la quale il Comune di Roiate (Rm) ha adottato il Piano Regolatore Generale 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. 5 osservazioni nei termini in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 19 del 24.04.1999;  
**RILEVATO** che gli atti relativi al P.R.G. 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. 180/4 reso nella seduta del 13.05.2010, 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, integrazioni e prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;



182 - 6 MAG. 2011 R

VISTA la nota n. 202726 del 08.09.2010 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Roiate (Rm) copia del suddetto voto n. 180/4 del 2010 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. 41 del 29.11.2010 con la quale il Comune di Roiate (Rm) ha accettato interamente le modifiche apportate con il citato parere n. 180/4/2010 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 102620/D3/06 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 06 - Diritti Collettivi ed Usi Civici, ha espresso, relativamente al Piano Regolatore Generale di che trattasi, parere favorevole, con le condizioni interamente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

VISTA la determinazione n. C0990 del 06.05.2008 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo ha autorizzato il Comune di Roiate (Rm) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottato P.R.G., a zone di interesse collettivo aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

- Foglio 1 - particelle nn. 138/p - 209 - 213 - 214 di Ha 2.30.13 destinate a "Zona H";
- Foglio 1 - particella n. x23 di Ha. 0.23.72 destinata a "Strada Pubblica";
- Foglio 4 - particelle nn. 253/p - A - 63 - 835 di Ha 0.19.84 destinate a "Zona D1";
- Foglio 4 - particelle nn. 495 - 832 - 447 - 331 - 490 - 832 - 631 - di Ha. 0.33.60 destinate a "Strada Pubblica";
- Foglio 4 - particella n. 8 di Ha. 0.03.68 destinata a "F1 Verde Pubblico";
- Foglio 5 - particelle nn. 434/p - 75 di Ha. 0.31.66 destinate a "Strada Pubblica";
- Foglio 9 - particella n. 173/p di Ha. 0.15.75 destinate a "F1 Verde Pubblico";
- Foglio 9 - particelle nn. 75/p - 76 di Ha. 0.63.30 destinate a "Zona D1";
- Foglio 13 - particelle nn. 355 - 358 di Ha. 0.16.77 destinate a "Zona A - Strada Pubblica";

per una superficie complessiva di Ha. 4.38.45.

I terreni, per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione;

VISTA la nota n. 789 del 11.06.2008 con la quale, l'Azienda Sanitaria Locale Roma G - Dipartimento di Prevenzione - Area Igiene Pubblica e Ambiente - Subiaco, ha espresso parere favorevole al Piano Regolatore Generale di che trattasi;

VISTA la nota n. 206256 del 16.10.2009 con la quale l'Assessorato Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999, al Piano Regolatore Generale del Comune di Roiate (Rm), con il rispetto delle prescrizioni interamente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;





182 - 6 MAG. 2011 R

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 180/4 del 13.05.2010 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 il Piano Regolatore Generale del Comune di Roiate (Rm) adottato con deliberazione consiliare n. 50 del 29.11.1997, secondo i motivi, con le modifiche, le integrazioni e prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 180/4 del 13.05.2010, 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.

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. A Relazione Tecnica
- Tav. B Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. R1 Vincoli ex Lege 431/85 (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8)
- Tav. R2 Aree da sottoporre a tutela paesistica (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8)
- Tav. R3 Ambiente: Difesa del suolo (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8)
- Tav. R4 Carta dei beni e delle relazioni ambientali (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8)
- Tav. R5 Caratteri strutturali del territorio (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8)
- Tav. R6 Classificazione delle aree ai fini della tutela (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8)
- Tav. R7 Viabilità
- Tav. R8 Aree soggette a uso civico (Centro abitato)
- Tav. R9 Centro abitato - Tavola dei beni di Proprietà Comunale
- Tav. P1 P.R.G. intero territorio comunale
- Tav. P2 Centro abitato zonizzazione
- Tav. P3 Centro abitato aree edificabili soggette ad uso civico
- Relazione Geomorfologica
- Tavole allegate alla Relazione Geomorfologica:
  - Tav. I Carta geomorfologica
  - Tav. II Sezioni geologiche
  - Tav. III Carta delle acclività
  - Tav. IV Carta strutturale e della pericolosità sismica





182 - 6 MAG. 2011 *R*

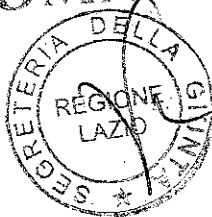
e nella tavola 7a – Carta della Idoneità Territoriale di cui al parere n. 206256 del 16.10.2009 del Servizio Geologico Regionale.

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



IL PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 6/0 MAG. 2011





# REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. <sup>182 n</sup>  
= 6 MAG. 2011  
DEL

ALLEGATO A

IL DIRETTORE REGIONALE  
(ARCH. DEMETRIO CARINI)



**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
Voto n. 180/4, del 13 Maggio 2010.

Relatore:  
arch. Demetrio Carini

OGGETTO: Comune di Roiate (RM).  
Nuovo Piano Regolatore Generale.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 50, del 29 Novembre 1997.  
Riferimento L. 1150/42.

## IL COMITATO

Preso atto che:

Con la nota n. 182 del 18.01.2000, acquisita al protocollo di questa Direzione con il n. 973 del 20.01.2000, il Comune di Roiate ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi allo nuovo Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della lr n. 43 del 08.11.1977, adottati con la delibera di Consiglio Comunale riportata in oggetto.

### Atti ed Elaborati

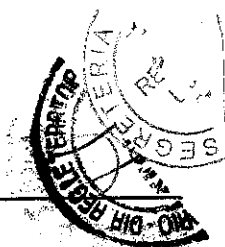
### Atti amministrativi

1. Richiesta di Approvazione;
2. Delibera di C.C. n. 50 del 29.11.1997 di Adozione del nuovo PRG con annesso regolamento edilizio;
3. Avviso di deposito della pubblicazione del nuovo PRG datato 17.03.1998;
4. Certificazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio;
5. Certificazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici;
6. Foglio annunci legali Provincia di Roma n. 22 del 17.03.1998;
7. Osservazioni presentate;
8. Deliberazione di C.C. n. 19 del 24.04.1999 di esame osservazioni e controdeduzioni;
9. Richiesta di parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74.



# REGIONE LAZIO

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



## Elaborati grafici

n. 1 originale a n. 3 copie

Tav. A	Relazione tecnico illustrativa	
Tav. B	Norme tecniche di Attuazione e	
Tav. C	Regolamento edilizio comunale	
Tav. R1	Vincoli ex lege 431785	1/25.000
Tav. R2	Aree da sottoporre a tutela paesaggistica	1/25.000
Tav. R3	Ambiente : Difesa del suolo	1/25.000
Tav. R4	Carta dei beni e delle relazioni ambientali	1/25.000
Tav. R5	Caratteri strutturali del territorio	1/25.000
Tav. R6	Classificazione delle aree ai fini della tutela	1/25.000
Tav. R7	Viabilità	1/100.000
Tav. R8	Aree soggette a Uso Civico (centro abitato)	1/2.000
Tav. R9	Centro abitato tavola dei beni di Proprietà Comunale	1/2.000
Tav. P1	P.R.G. intero territorio comunale	1/5.000
Tav. P2	Centro abitato zonizzazione	1/2.000
Tav. P3	Centro abitato aree edificabili soggette ad uso civico	1/2.000
	Relazione geologica generale (Geomorfologia)	
Tav. I	Carta geomorfologica	1/5.000
Tav. II	Sezioni geologiche	1/5.000
Tav. III	Carta delle acclività	1/10.000
Tav. IV	Carta strutturale e della pericolosità sismica	1/10.000

Con nota prot. n. 102620/D3/06 del 25.07.2007 la Direzione Regionale Agricoltura, Area 06 – Diritti Collettivi e Usi Civici, ha rilasciato il parere favorevole alla proposta del nuovo P.R.G. di Roiate.

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 51605 del 20.03.2008, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

Con nota n. 1034 del 06.05.2009, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la seguente documentazione:

1. Parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale RM G, prot. 789/sisp del 11.06.2008;
2. n. 3 tavole originali di localizzazione delle osservazioni;
3. Determinazione dirigenziale n. C0990 del 06.05.2008, rilasciata dal Dirigente dell'Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, per l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso dei terreni de demanio



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

collettivo per la realizzazione di servizi di pubblico interesse per effetto dell'adottato PRG.

Con nota n. 2676 del 29.10.2009, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso ad integrazione il Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e DGR 2649/1999 (ex art. 16 L. 64/74), rilasciato dalla Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, prot. 206256 fascicolo 7247 A13 del 16.10.2009.

Con nota n. 183 del 17.01.2000, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la documentazione inerente il Piano di Zona 167, adottato con la delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 30.06.1998, in variante al programma di fabbricazione.

Con nota n. 401 del 10.02.2010, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso n. 4 copie degli elaborati grafici in scala 1:2000 e 1:5000, relativi alla zonizzazione del nuovo piano regolatore, redatti in formato digitale.

## PARERE

### Usi Civici

Con nota prot. n. 102620/D3/06 del 25.07.2007 la Direzione Regionale Agricoltura, Area 06 – Diritti Collettivi e Usi Civici, ha rilasciato il seguente parere favorevole alla proposta del nuovo PRG di Roiate a condizione che:

(...)

*Il Direttore del Dipartimento Regionale Agricoltura*

### VISTO:

- che Codesta Amministrazione ha avanzato istanza, con nota a margine indicata acquisita da questo Dipartimento in data 7/01/2005 - prot. N° 1541, finalizzata ad ottenere il rilascio del parere, relativamente alla proposta urbanistica riportata in oggetto, previsto dall'art. 2 della Legge regionale 3/01/1986 n° 1, così come modificata dalla L.R. n° 59 del 19.12.1995;
- che la richiesta viene presentata ad integrazione della precedente nota n° 1074 del 13/03/2001, e risulta essere strumento urbanistico programmatico, giusta delibera del Consiglio Comunale di Roiate, n° 50 del 29/11/1997, di adozione del PRG e annesso regolamento edilizio;

**CONSIDERATO** che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e dalla Analisi del Territorio, redatta dal Geom. Domenico Cenci iscritto all'Albo Regionale dei Periti Demaniali, sulla base dei dati e documenti esistenti presso gli archivi, ed



# REGIONE LAZIO

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



approvata dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n° 13 del 9/08/2004, è emerso che molteplici aree risultano appartenere al demanio civico nonché gravate da diritti civici, tutte ricadenti nel Comune di Roiate;

**PRESO ATTO** che il Comune medesimo, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2 - comma 3° della L.R. 3/01/1986 n° 1, ha provveduto, con il medesimo atto deliberativo n° 13/2004 del Consiglio Comunale, ad individuare, sulla base della citata Analisi del territorio, quelle aree che per effetto della proposta di programmazione urbanistica subiscono una variazione di carattere edificatorio di natura residenziale, produttive e per servizi di pubblico interesse, come meglio in appresso identificate:

- **A - DEMANIO CIVICO** - con previsione a servizi di pubblico interesse:

	IDENTIFICAZIONE CATASTALE		SUPERFICIE Ha	DESTINAZIONE URBANISTICA
	FOGLIO	PARTICELLE		
Terreni destinati a servizi di pubblica utilità -art. 12 L.16/06/1927 n° 1766 art. 39 RD. 32/1928	1	138/p-209-213-214	2.30.13	Zona H - Attrezzature per la Montagna
	1	x23	0.23.72	Strada pubblica
	4	253/p-A-63-835	0.19.84	Zona D1 - Attrezzature di servizio
	4	495-832-447-331- 490-832-631	0.33.60	Strada pubblica
	4	8	0.03.68	Zona F1 - Verde Pubbl.
	5	434/p-75	0.31.66	Strada pubblica
	9	173/p	0.15.75	Zona F1- Verde Pubbl.
	9	75/p-76	0.63.30	Zona D1 - Attrezzature di servizio
	13	355-358	0.16.77	Strada Pubblica

Per un totale di Ha . 4.38.45

- **B - DEMANIO CIVICO** - con previsione a carattere edificatorio:

	IDENTIFICAZIONE CATASTALE		SUPERFICIE Ha	DESTINAZIONE URBANISTICA
	FOGLIO	PARTICELLE		
Terreni aventi	4	333-344-334-345- 505-506-298-295-	1.37.28	Zona B1 -Conservazione



# REGIONE LAZIO

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

previsione di carattere edificatorio -art. 8 L.R. n° 8 del 27.01.2005		187-531-532-533-526-437-527-545-442-297-298-139-507-546-460-183-435-183-296-x1		volumi
	4	492-504-502-512-513-509-462-463-486-802-489-445-504-514-63-487-491-488-500-501-503-378-342-379-80-550-340	0.71.77	Zona B1 -Conservazione volumi
	5	310-311-395-271-272-434/p-299-300-301-302-303-306-394	0.58.64	Zona B2 -Completamento
	5	304-317-x2	0.35.68	Zona B3 -Completamento
	9	148/p-173/p	0.35.04	Zona L - Artigianale
	9	173/p	1.01.25	Zona B1 -Conservazione volumi

Per un totale di Ha . 4.39.33

**PRESO ATTO** che le prescrizioni riportate, sia nel Piano Territoriale Paesistico N° 8 - SUBIACO FIUGGI COLLEFERRO - approvato con D.G.R. n° 4479 del 30/07/1999, relativamente ai diritti civici, sia nell'art. 2 comma 1° - punto 4} della Legge Regionale n°.1 del 03.01.1986, nel caso in esame trovano applicazione in quanto esistono fondi interessati da diritti civici;

**RITENUTO**, di conseguenza, doveroso prescrivere l'inserimento, d'ufficio, di un articolo nel testo delle N.T.A. del P.R.G., contenente specifiche disposizioni che disciplinino le zone gravate di uso civico.

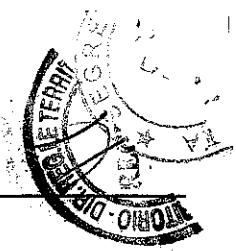
**RILEVATO CHE:**

- non vi sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta, tenuto conto delle seguenti prescrizioni:
  1. di inserire d'ufficio nel testo delle N.T.A. dal P.R.G., l'articolo "AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI";



# REGIONE LAZIO

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



2. che per i fondi privati gravati da usi civici, il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici.
3. vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico e quelle private gravate da diritti civici interessate da previsioni di carattere edificatorio, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E".

**PRESO ATTO**, inoltre, che con la sottrazione al demanio della superficie da alienare e da mutare di destinazione, non vengono intaccati i bisogni della popolazione, i quali possono ugualmente e largamente essere soddisfatti, nell'esercizio degli usi civici, sulle restanti terre demaniali;  
esprime

## **PARERE FAVOREVOLE**

alla proposta di Piano Regolatore Generale del Comune di Roiate (Roma) a condizione che:

1. sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. il seguente articolo

### **AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI**

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

- a) "le terre assegnate, in liquidazione 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 titolarità 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 ed 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 detta popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi detta 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



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

*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 detta 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 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 ali 'art. 8 detta 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 dette 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".*

- 2. vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico e private gravate da diritti civici, interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di P.R.G., qualora il , Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune.*
- 3. per i fondi privati gravati da usi civici vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune, nei modi e termini di cui all'art. 4 della LR n° 6 del 27/01/2005;*



# REGIONE LAZIO

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



4. *il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione del P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n° 1766 ed art. 41 del RD. 26.02.28 n° 332. per i fondi di demanio civico interessati dalla SOTTOZONA "H" - (ATTREZZATURE PER LA MONTAGNA), SOTTOZONA "DI" - (ATTREZZATURE DI SERVIZIO), SOTTOZONA "F1" - (VERDE PUBBLICO) e quelli interessati A STRADA PUBBLICA. Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.*

*Per le aree, di demanio civico divenute edificatorie, come meglio in premessa identificate, e per le aree di demanio civico site in zona agricola ed edificate senza la regolare autorizzazione comunale, il Comune può procedere alla alienazione dei terreni interessati, secondo le modalità e termini fissati dall'art. 8 della LR n. 6 del 27/10/2005.*

Il Dirigente dell'Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, con Determinazione Dirigenziale n. C0990 del 06.05.2008, ha rilasciato l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio collettivo per la realizzazione di servizi di pubblico interesse per effetto dell'adottato P.R.G..

## **PARERE GEOLOGICO**

Con nota prot. n. 206256 fascicolo 7243 A13 del 16.10.2009 la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha rilasciato il seguente parere favorevole alla proposta del nuovo P.R.G. di Roiate a condizione che:

(...)

### **IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO**

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

*VISTA la D.G.R.L. n. 1232 del 6 settembre 2002, con la quale è stata istituita la figura del Direttore di Dipartimento;*

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



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

*VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 10 giugno 2005 n. 557, di individuazione dei direttori regionali incaricati di esercitare le funzioni vicarie di direttore di dipartimento;*

*VISTA la D.G.R. n. 734 del 28 settembre 2007, con la quale è stato conferito al dott. Raniero De Filippis l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio;*

*VISTO la D.G.R. n. 801 del 26/10/2007 che conferisce all'Arch. Giovanna Bargagna l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;*

*VISTA la D.G.R. n. 578 del 27/07/2009 con la quale è stato rinnovato l'incarico di Direttore Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli all'arch. Giovanna Bargagna;*

*VISTO il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;*

*CONSIDERATA la nota prot. n. 3206 del 15/12/2008, con la quale il Comune di Roiate (Roma) ha inoltrato istanza di parere ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 per il Piano Regolatore Generale;*

*ESAMINATA la documentazione a corredo dell'istanza, che comprende:*

*Elaborati redatti dall'arch. Aldo Cappelletti e dall'arch. Ivo Lavieri:*

- 1. Tav. A - Relazione tecnica.*
- 2. Tav. B - Norme Tecniche d'Attuazione.*
- 3. Tav. C - Regolamento Edilizio Comunale.*
- 4. Tav. P2 - Centro Abitato Zonizzazione in scala 1:2.000.*
- 5. Tav. P3 - Centro Abitato Aree edificabili soggette ad uso civico in scala 1:2.000.*
- 6. Tav. R1 - Vincoli ex Lege 431/85 (P.T.P. Ambito Territoriale li. 8) in scala 1:25.000.*
- 7. Tav. R2 - Aree da sottoporre a tutela paesistica (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8) in scala 1:25.000.*
- 8. Tav. R3 - Ambiente: difesa del Suolo (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8) in scala 1:25.000.*
- 9. Tav. R4 - Carta dei beni e delle relazioni ambientali (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8) in scala 1:25.000.*
- 10. Tav. R5 - Caratteri strutturali del territorio (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8) in scala 1:25.000.*
- 11. Tav. R6 - Classificazione delle aree ai fini della tutela (P.T.P. Ambito Territoriale n. 8) in scala 1:25.000.*
- 12. Tav. R7 - Viabilità in scala 1:100.000.*
- 13. Tav. R8 - Aree soggette ad uso civico (centro abitato) in scala 1:2.000.*
- 14. Tav. R9 - Centro abitato tavola dei beni di proprietà comunale in scala 1:2.000.*
- Elaborati redatti dal geol. Carlo Severa.*
- 15. Relazione Geologica.*

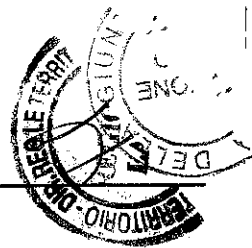


# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



16. Tav. 1 - Carta Geologico Regionale, Carta Geologica di dettaglio, Sezioni Geologiche in scala 1:5.000.
17. Tav. 2 - Carta Geomorfologica n scala 1:5.000.
18. Tav. 3 - Carta dell'acclività - Esposizione dei versanti in scala 1:5.000.
19. Tav. 4 - Carta Idrogeologica in scala 1:5.000.
20. Tav. 5 - Carta dei Vincoli territoriali in scala 1:5.000.
21. Tav. 6 - Carta della pericolosità e vulnerabilità in scala 1:5.000.
22. Tav. 7 - Carta dell'idoneità Territoriale in scala 1:5.000. .'
23. Tav. 7a - Carta dell'Idoneità Territoriale - Dettaglio sovrapposto alle previsioni urbanistiche in scala  
1:2.500; ingrandimento dalla scala 1:10.000.  
Elaborati redatti del dott. Geo. Giovanni Ludovici:
24. Relazione Tecnica.
25. Tav. CC - Carta delle Capacità, dicembre 2008.
26. Tav. CUS - Carta dell'Uso del Suolo.
27. Tav. CC - Carta delle Capacità, maggio 2009.
28. Tav. AV - Assetto Vegetazionale.
29. Indagine Vegetazionale.

TENUTO CONTO della Relazione tecnica d'ufficio redatta in data 25/09/2009 dal geol. Fulvio Colasanto per gli aspetti geologici ed in data 25/09/2009 dal biol. Valter Tonelli per gli aspetti vegetazionali, si esprime

**PARERE FAVOREVOLE** ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999 con il rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere parte integrante delle Norme d'Attuazione dello Strumento Urbanistico:

1. Siano rispettate le zonazioni riportate negli elaborati geologici di Idoneità Territoriale (Tav. 7 e 7a) redatte dal geol. Carlo Severa.
2. Le aree inquadrare come aree non idonee nella Carta dell'Idoneità Territoriale (Tav. 7a) redatta dal geol. Severa, in recepimento delle perimetrazioni effettuate dall'Autorità di Bacino del Liri-Garigliano-Volturno, non potranno essere edificate in alcun modo. In particolare, l'area in località Pastene, presso la quota 709 alla periferia sud del centro abitato, classificata area non idonea a destinazione B1 Conservazione dei volumi e parzialmente a C1 espansione ift 0.50.
3. L'area in località Costa Pistilli a destinazione B1 Conservazione dei volumi si trova su un rilievo circondato da detrito d'origine antropica dovuto presumibilmente ai lavori d'escavazione per la realizzazione dei manufatti, non potranno subire variazioni di destinazione d'uso e le aree su versante dovranno essere assoggettate a tecniche d'ingegneria naturalistica per la sistemazione dei versanti.
4. L'area a destinazione turistica ubicata a nord-est del centro abitato dovrà essere sottoposto a Strumento Urbanistico Attuativo con approfondimento delle conoscenze di sito, in relazione alle litologie, alle acclività ed alle effettive destinazioni d'uso del territorio.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

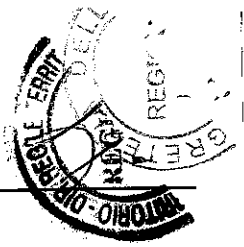
Comitato Regionale per il Territorio

5. *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.*
6. *Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica:*
  - *D.M. 14/01/2008 Norme Tecniche per le Costruzioni.*
  - *Circolare n. 617 del 02/02/2009 Istruzioni per l'applicazione delle nuove N.T.C.*
7. **Prescrizioni vegetazionali di carattere generale:**
  - *Siano osservate le indicazioni del progettista Dott. For. Giovanni Ludovici;*
  - *Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
  - *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;*
  - *Siano salvaguardate tutte le formazioni boscate;*
  - *Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei; vegetazione lungo i fossi, dovranno, essere salvaguardati, per quanto possibile;*
  - *Nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura ed assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;*
  - *Nella fase di attuazione del Piano (Piani Attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;*
  - *Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;*
  - *L'area sulla quale sarà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;*
  - *Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;*
  - *Dovrà essere salvaguardata la funzione drenante dei fossi e migliorata la qualità biologica complessiva delle sponde dei fossi mediante l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica;*
  - *In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggior valore naturalistico rispetto alle attuali presenze;*
  - *Durante la realizzazione del cantiere e delle opere è necessario proteggere le parti epigee della pianta (colletto, fusto, chiome) per evitare danneggiamenti e salvaguardare l'apparato radicale. Gli accorgimenti da seguire nel caso si realizzi un cantiere in prossimità di formazioni arboree, filari arborei, alberi isolati, sono*



# REGIONE LAZIO

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



*l'individuazione della zona di protezione dell'albero: si identifica con il metodo del diametro del fusto (zona circolare con raggio pari a 12 volte il diametro del fusto a petto d'uomo) o al limite con l'area d'incidenza della chioma. All'interno di tale zona non devono essere eseguiti lavori meccanici né depositati materiali di lavorazione, la zona dovrà essere segnalata e recintata.*

- *Nel caso di interferenza con l'area di protezione ci si deve attenere ai punti seguenti: a) evitare la ricarica del terreno per non causare costipamento dello stesso; b) deve essere assolutamente evitato l'abbassamento del terreno; c) i lavori di scavo devono essere eseguiti a mano tagliando solo le piccole radici in modo netto e rispettando le radici più grandi, gli scavi devono restare aperti il meno possibile; d) si devono evitare assolutamente il deposito e lo scarico dei materiali;*
- *Nel caso sia impossibile osservare le indicazioni sopraelencate è preferibile abbattere l'albero per evitare rischi di crollo e cedimenti. Si suggerisce uno studio dendrostatico con metodologia V.T.A. per la verifica puntuale delle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle piante a rischio.*

## **8. Prescrizioni Vegetazionali Specifiche**

- **B1-Conservazione dei Volumi:** *rappresenta la classe più estesa del P.R.G. per una superficie di circa 10 ha, gli interventi di mitigazione previsti saranno oltre a quelli di carattere generale: limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà delle siepi vegetali, piantumare essenze arboree idonee in sostituzione di quelle che saranno estirpate durante i lavori.*
  - **C2-Espansione:** *trattasi di due aree estese per una superficie di circa 10 ha, valgono le stesse indicazioni riportate per le zone B1.*
- (...)

## **PARERE ASL**

Con nota prot. 789/sisp del 11.06.2008, l'Azienda Sanitaria Locale RM G, ha espresso il Parere Favorevole in merito al P.R.G. adottato.



# REGIONE LAZIO

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

## Aspetti storici

### Centro storico



Roiate si ritiene fosse abitata prima della fondazione di Roma e fu base degli Equi per le spedizioni contro i Romani. Il suo territorio montano offriva una discreta ed unica visibilità sulla piana latina verso Sud e sul territorio delle popolazioni erniche. Numerosi sono i resti di insediamenti montani e mura poligonali dell'età del ferro riferibili al controllo dei percorsi montani legati alla transumanza.

Del IV secolo è il Santuario dedicato a S. Benedetto, posto su un colle di fronte alla parte più antica di Roiate, più volte distrutto e ricostruito, fu eretto in origine intorno ad una pietra calcarea lunga 2,20 m. e profonda 40 cm. circa, tuttora visibile e collocata al centro dell'altare; si narra che la pietra conservi l'impronta prodigiosa del Santo, il quale vi si adagiò per trascorrervi una notte, mentre era in cammino verso Subiaco.

*B*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



Nel 313 a.C. Roiate entra a far parte della diocesi di Palestrina, dalla quale dipendeva per gli affari ecclesiastici, mentre per i diritti feudali soggiaceva all'Abazia di Subiaco che esercitava la sua giurisdizione in campo civile ed amministrativo.

Nel 962 Roiate fu eretto libero comune, in seguito ai servizi resi all'imperatore Ottone I, e a questo periodo risalirebbe lo stemma del gonfalone comunale. In data 11 gennaio 967 gran parte delle terre di Roiate furono confermate come beni dei monaci di Subiaco.

Nel 1174 Landolfo Raone occupò Roiate ma poi il papa Alessandro III lo costrinse a restituire i castelli, i quali furono donati in feudo ai Monaci sublacensi. Nel 1270 i borghi ebbero poi di nuovo una certa "libertà" sancita dai monaci con uno statuto, che stabiliva un'ampia autonomia comunale per quanto riguardava la vita politica, civile e amministrativa.

Per tutto il medioevo Roiate restò di fatto sotto il governo prima degli Abati claustrali e curiali e poi sotto quello dei Cardinali commendatari fino a quando, nel 1753, il Pontefice Benedetto XIV abolì il potere dei cardinali commendatari su Roiate e su altri 17 castelli e li pose sotto la "Congregazione del buon governo".

Nel 1870, con la caduta dello Stato Pontificio e del potere temporale dei papi, Roiate fu annesso con il Lazio al Regno d'Italia.

La storia e le vicissitudini del paese hanno sofferto sempre di un certo isolamento sia economico che culturale dovuto alla condizione del territorio e all'assenza fino agli anni '60 di una viabilità soddisfacente. Questo ha permesso una conservazione del suo territorio boschivo e montano pressoché intatto e di tradizioni locali ancora presenti e vive.



# REGIONE LAZIO

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

**Monti Affilani-paesaggio tra Roiate e San Quirico**





# REGIONE LAZIO

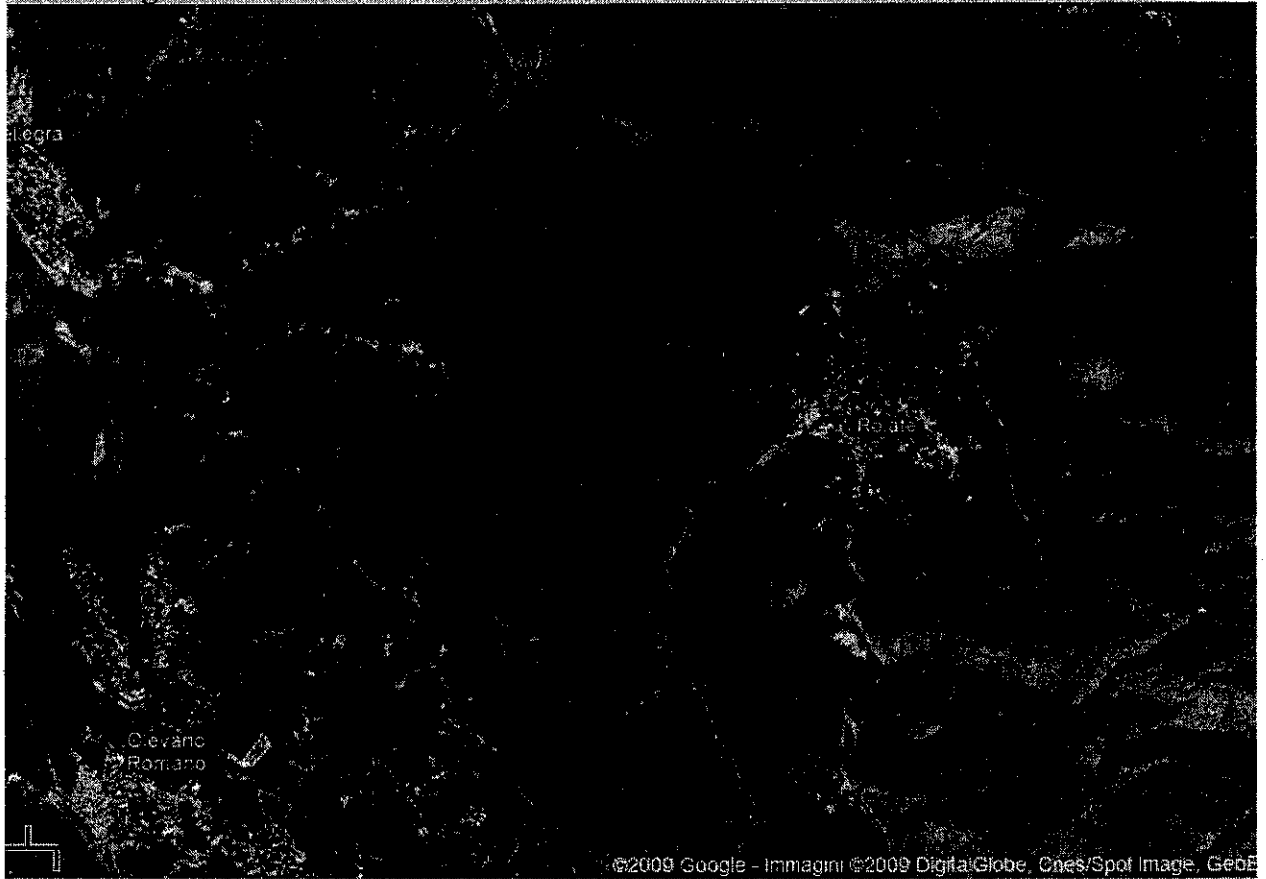
DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



## Aspetti Naturalistici

### Aerofotogrammetria Roiate



Il Comune di Roiate è posto sulle pendici del Monte Scalambra, (1402 m.) a 697 m. di altitudine, al confine tra la Provincia di Roma e quella di Frosinone e si sviluppa su una superficie territoriale di circa 1.038 ettari; confina con i Comuni di Affile, Arcinazzo Romano, Bellegra, Olevano Romano e Serrone (FR).

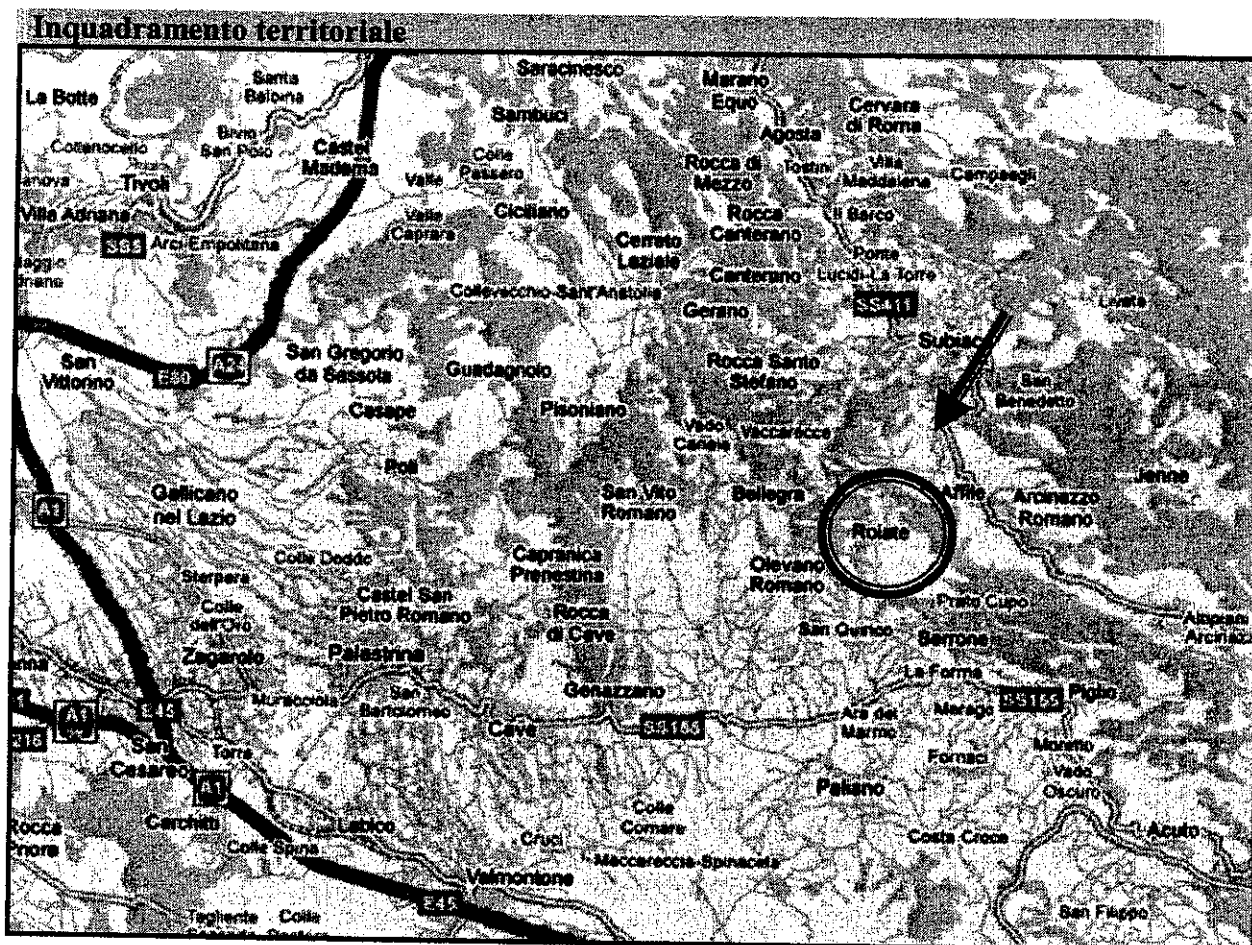
La morfologia si presenta ad acclività varia ma comunque di tipo montano, con altezze che variano dai 350 m ai 1.200 m, ed è caratterizzata da sedimenti calcarei, per la parte orientale del territorio e sedimenti arenacei ad ovest del centro abitato.

L'attuale abitato, agglomerato nella tipica forma di incastellamento a doppio fuso risente nelle architetture presenti della povertà dei materiali conservando la forma delle viuzze e delle piazzette aperte a corte chiusa. L'intero paese antico visto dall'alto rivela l'originale incastellamento su uno sperone di arenaria a forma di prua navale posto a controllo della sella che fa comunicare la valle del Sacco e quella dell'Aniene e di una delle vie della transumanza da Nord a Sud.



# REGIONE LAZIO

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



## Viabilità

Il sistema viario principale, costituito da strade provinciali, collega Roiate con i comuni limitrofi: la SP61a e la SP110a collega Bellegra; la SP25b e la SP110a collega Olevano Romano; la SP1a, la SP61a e la SP110a collega Affile e Arcinazzo Romano; la SP 198 e la SP26a Serrone.

Le predette viabilità inoltre, collegano Roiate con i Caselli di San Cesareo e Valmontone, dell'Autostrada Roma - Napoli, oltre con Castel Madama dell'Autostrada Roma - L'Aquila.

Le analisi delle problematiche legate alla viabilità mostrano che le maggiori difficoltà di collegamento sono causate dall'andamento orografico e gli interventi di risistemazione sono in generale volti a migliorare tracciati viari già esistenti.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



## PREMESSO

Il Comune di Roiate è dotato di Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4.440 del 22.07.1980;

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29.11.1997, in argomento, è stata adottato il Nuovo Piano Regolatore Generale;

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 5 Osservazioni.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 24.04.1999, le predette Osservazioni, sono state controdedotte.

### Programma di Fabbricazione Vigente

Il territorio comunale attualmente è suddiviso nelle seguenti zone:

I) Zone destinate alle attrezzature produttive (industria, artigianato e agricoltura) individuate come:

- a) Zona Rurale Agricola Montana;
- a) Zona Rurale;
- c) Zona Artigianale.

II) Zone residenziali suddivise in:

1. Zona di Espansione (corrispondenti alle zone C del DM 1444/68);
2. Centro Storico che si articola in due sottozone:
  - A1 - conservazione e restauro;
  - A2 - ristrutturazione e risanamento conservativo;
3. Zone di Completamento (corrispondenti alle zone B del DM 1444/68);

III) Zone destinate alle attrezzature collettive (corrispondenti alle zone F del DM) quali:

- Edifici comunali, di enti pubblici o privati;
- Impianti sportivi;
- Edifici adibiti a servizi di carattere collettivo.

IV) Zone vincolate anch'esse suddivise in:

- a) Viabilità
- b) Verde quali:
  - Parchi e giardini attrezzati (corrispondenti alle zone F del DM);
  - Verde pubblico (corrispondenti alle zone F del DM);
  - Verde privato di rispetto.



# REGIONE LAZIO

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

V) Zone vincolate speciali quali:

- Fascia di rispetto ai torrenti
- Vincolo cimiteriale

I vincoli di legge quali Rispetto Cimiteriale, Depuratore, Stradale e Rispetto della fascia dei fossi sono classificate come zonizzazioni.

I vincoli operanti del Programma di Fabbricazione sono i seguenti:

- Vincolo idrogeologico, operante su quasi tutto il territorio comunale;
- Vincoli paesaggistici apposti con la legge 431/85.

## Abusivismo edilizio

L'abusivismo edilizio, volto ad individuare dei nuclei edilizi sorti spontaneamente, è assente. Nel territorio comunale, sono state realizzate pochissime strutture, mentre è presente la lieve difformità edilizia, ossia parziali scostamenti nella realizzazione dei lavori rispetto agli atti autorizzativi.

## Il Nuovo Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale in esame, come desunto dalla relazione che lo illustra, intende perseguire la disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che prevedono interventi finalizzati alla riqualificazione dell'esistente e alla definizione di una contenuta espansione per una crescita compatibile quali:

- a. Tutela recupero e riutilizzazione del Centro Storico;
- b. Ristrutturazione e riconfigurazione delle zone costruite attraverso pianificazione attuativa;
- c. Completamento delle zone già urbanizzate;
- d. Definizione di alcune aree di espansione;
- e. Il soddisfacimento del fabbisogno abitativo in previsione di un aumento della popolazione;
- f. Quantificazione delle aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale, per la dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68;
- g. Individuazione di un piccolo nucleo artigianale;
- h. Individuazione di un'area per insediamento turistico-residenziale
- i. Sviluppo e ristrutturazione del settore agricolo;

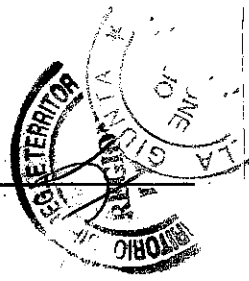


# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*



- j. Razionalizzazione della viabilità esistente e potenziamento dell'arteria di collegamento con la Provinciale Roiate - S.Quirico al fine di potenziare lo sviluppo agro-turistico-montano;
- k. Adeguamento alle previsioni della pianificazione sovraordinata (prescrizioni e disciplina del P.T.P. n. 8) per il più assoluto rispetto e salvaguardia dei valori paesistico-ambientali e delle vocazioni agricole - boschive caratterizzanti la gran parte del territorio comunale;

Il P.R.G., articolato secondo il contenuto delle N.T.A. prevede la seguente zonizzazione e in riferimento ai sopra citati obiettivi, il territorio è stato suddiviso in zone, come previsto dal citato D.M. 1444/68:

- Zona A : Conservazione e risanamento (articolata nelle sottozone A1 e A2);
- Zona B : Completamento (articolata nelle sottozone B1, B2, B3 e B4);
- Zona C : Espansione (articolata nelle sottozone C1 e C2);
- Zona D : Attrezzature di Servizio (articolata nelle sottozone D1 e D2);
- Zona E : Oasi faunistica - Pantano di Roiate;
- Zona F : Verde (articolata nelle sottozone F1 e F2).
- Zona G : Zone Agricole (articolata nelle sottozone G1 e G2);
- Zona H : Attrezzature di promozione per la montagna;
- Zona I : Turistica;
- Zona L : Insediamenti industriali e Cooperativistici.

**Zona A** - Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, architettonico e di particolare pregio ambientale oltre alle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei suddetti complessi per tali caratteristiche, e che sono destinati ad essere conservati nel loro aspetto unitario originario.

I suddetti nuclei sono individuati e perimetrati negli elaborati grafici di P.R.G., e qualsiasi intervento è subordinato alla preventiva approvazione dei relativi Piani Attuativi.

La zona "A" è suddivisa nelle sottozone "A1" e "A2".

Sottozona "A1" - Centro storico;

Sottozona "A2" - Zone soggette a Piani di Recupero.

**Zona B** - Riguarda le aree edificate in tutto o in parte, in cui la superficie coperta degli edifici risulta superiore a 1/8 delle superfici fondiari della zona e diverse, per caratteristiche storico-ambientali, dalla zona A.

La zona " B " è suddivisa nelle sottozone " B1 ", " B2 ", " B3 " e " B4 "

”



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Sottozona " B1 " - Conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie;
- Sottozona " B2 " - Completamento i.f.f. mc/mq 1,5;
- Sottozona " B3 " - Completamento i.f.f. 0,80;
- Sottozona " B4 " - Saturazione edilizia (indice territoriale 0,50 mc/mq).

**Zona C** - Comprende le parti del territorio destinate a nuova espansione che risultano edificate o ancora inedificate, raggruppati in comprensori secondo il loro carattere unitario, al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B dal D.M. 1444/68.

Tale zona è suddivisa nelle sottozone " C1 " e " C2 ". La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà tramite strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (P.P. o PdL.), estesi agli interi perimetri di zona individuati nelle tavole di Piano.

- Sottozona " C1 " - (zona P.E.E.P.) indice di fabbricabilità mc/mq 0,5;
- Sottozona " C2 " - indice di fabbricabilità mc/mq 0,3.

**Zona D** - Servizi pubblici e privati. Comprende le parti del territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale e locale, privati e pubblici, le cui aree di questi ultimi sono state reperite in funzione delle prescrizioni del D.M. 1444/68.

La zona " D " si divide nelle sottozone " D1 " ed " D2 ":

Sottozona " D1 " - Servizi generali pubblici o gestite da enti pubblici:

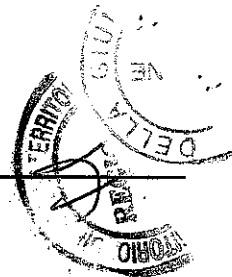
1. Impianti tecnologici;
  2. Installazioni speciali;
  3. Impianti sportivi spettacolari;
  4. Biblioteche, musei e teatri;
  5. Istruzione media superiore;
  6. Sede di Comune;
  7. Impianti ospedalieri;
  8. Ospizi gestiti da enti pubblici;
  9. Residenze per anziani gestiti da enti pubblici;
  10. Scuole materne, elementari e medie inferiori;
  11. Verde pubblico attrezzato;
  12. Parcheggi;
  13. Attività religiose (parrocchia);
- (1) Gli impianti di depurazione e aree cimiteriali, sono individuate in planimetria in modo univoco.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



Sottozona "D2" - Servizi generali o locali di proprietà privati:

1. Attività culturali;
2. Attività religiose;
3. Attività scolastiche;
4. Attività sanitarie;
5. Attività assistenziali;
6. Attività commerciali;
7. Attività alberghiere.

**Zona E** - Comprende le aree destinate alla creazione di spazi mantenuti a verde ovvero di spazi attrezzati per attività ricreative e sportive.

L'area, denominata "Roiate Pantano" vede la riconversione di un bacino idrografico di raccolta delle acque meteoriche in "Oasi faunistica" attraverso il ripopolamento ittico faunistico di spiccate caratteristiche di specie animali lacustri o paludosi nel rispetto dell'originaria morfologia del luogo.

**Zona F** - Comprende le aree destinate alla creazione di spazi mantenuti a verde ovvero di spazi pubblici attrezzati a parco e/o per attività ricreative e sportive e aree destinate a verde di proprietà privata.

La zona "F" è suddivisa nelle relative sottozone "F1" e "F2"

Sottozona "F1" - Verde pubblico;

Sottozona "F2" - Verde vincolato (zone boscate o da rimboscare).

**Zona G** - La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica, silvo-pastorale e ad attività comunque connesse con l'agricoltura.

Nell'ambito di detta zona omogenea si distinguono le sottozone "G1" e "G2":

Sottozona "G1" - Agricola indice fondiario 0,03 + 0,04;

Sottozona "G2" - Silvo Pastorali indice di fabbricabilità 0,01.

**Zona H** - Comprende le aree destinate alla creazione di spazi mantenuti a verde ovvero di spazi attrezzati per attività ricreative e sportive con annesso attrezzature ricettive dedicate legate al turismo sociale. Tale zona è destinata al turismo di montagna con stazioni di partenza per le escursioni montane lungo i sentieri esistenti e attrezzata di piazzole di sosta con punti di ristoro e ostelli con indice territoriale pari a 0,10 mc/mq.

**Zona I** - Tale zona è destinata ad insediamenti turistici, la cui attuazione viene disciplinata da quanto stabilito dalla legge 72/75 art. 8.

**Zona L** - Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi e cooperativistici di trasformazione dei prodotti naturali locali.

Qualsiasi intervento è subordinato alla preventiva approvazione dei relativi piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (P. P., P. di L.) e sono estesi a tutta l'area zonizzata.



# REGIONE LAZIO

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

**Zone Vincolate** – Indipendentemente dalla destinazione delle sopra citate zone, alcune parti del territorio comunale, sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- a) Vincolo cimiteriale;
- b) Vincolo di rispetto dei fossi;
- c) Vincolo di rispetto della viabilità;
- d) Vincolo di rispetto di elettrodotti ed acquedotti;
- d) Vincolo di rispetto dei depuratori;
- e) Vincolo idrogeologico.

## Allineamento tra la zonizzazione del nuovo P.R.G. e il D.M. 1444/68

Il nuovo Piano Regolatore Generale, attribuisce ad alcune aree omogenee una denominazione diversa da quella contenuta nel più volte citato D.M. 1444/68. A tal riguardo di seguito verrà effettuata la verifica di tutte le zone omogenee e verrà proposta la modifica di quelle discordanti.

La **zona A - Conservazione e risanamento**, che comprende l'abitato di Roiate, è suddivisa in due sottozone: A1 e A2.

La sottozona **A1 - Centro storico**, è normata dall'art. 4 delle N.T.A. prevede, per la sua attuazione, la formazione del Piano Particolareggiato.

La sottozona **A2 - Zone soggette a Piani di Recupero**, è normata dal medesimo articolo prevede la formazione di due piani di recupero per le aree denominate "Le Stallette" e "S. Maria delle Grazie".

La predetta zona rispetta quanto indicato dal citato D.M. 1444/68.

La **zona B - Completamento**, comprende aree edificate in tutto o in parte, senza carattere storico, in cui la superficie è superiore ad un ottavo delle superfici fondiari della zona. La medesima zona è normata dall'art. 5 delle N.T.A. ed è divisa in quattro sottozone: B1, B2, B3 e B4.

Nella sottozona **B1 - Conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie** e nella sottozona **B2 - Completamento i.f.f. mc/mq 1,5**, sono rispettati i limiti inderogabili di densità edilizia indicati nel D.M. 1444/68.

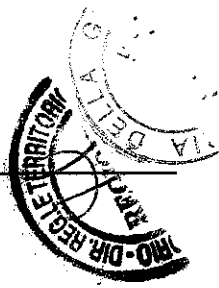
Nella sottozona **B3 - Completamento i.f.f. 0,80** e nella sottozona **B4 - Saturazione edilizia (indice territoriale 0,50 mc/mq)**, nella quale è ricompreso il Piano di lottizzazione convenzionato "La Morra Piana", i parametri fissati sono al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B dal D.M. 1444/68.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



La predetta zona, con le rispettive sottozone, seppure non soddisfa a pieno i parametri del citato DM, può confermarsi in quanto sono presenti le opere di urbanizzazione.

La **zona C - Espansione**, comprende i nuovi insediamenti residenziali raggruppati in comprensori ed è normata dall'art. 6 delle N.T.A.. Detta zona è suddivisa in due sottozone: C1 e C2.

La sottozona **C1 - (zona P.E.E.P.) indice di fabbricabilità mc/mq 0,5**, prevede per la sua attuazione la formazione di un piano di zona per l'edilizia economica e popolare.

La sottozona **C2 - indice di fabbricabilità mc/mq 0,30**, è normata dal medesimo articolo che prevede, per la sua attuazione, la formazione del Piano Lottizzazione convenzionata o del Piano Particolareggiato. L'area risulta in piccola parte edificata e rispetta i limiti di densità e superficie stabiliti per le zone C dal D.M. 1444/68.

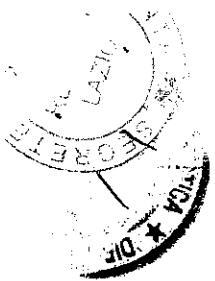
La sottozona **C1**, sin d'ora, dovrà essere considerata come zona di espansione residenziale, senza il vincolo della previsione del Piano di Zona, in quanto per la formazione di tali strumenti, non risulta determinata l'attuale esigenza abitativa per l'Edilizia Economica e Popolare necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo indicato dalla legge stessa.

Al riguardo, con la modifica sopra riportata, la zona C, nel suo complesso, soddisfa i criteri del D.M..

La **zona D - attrezzature di servizio**, comprende le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale ed è normata dall'art. 7 delle N.T.A. che individua due sottozone: D1 e D2.

La sottozona **D1- Servizi generali pubblici o gestite da enti pubblici**, include i seguenti servizi:

1. Impianti tecnologici;
2. Installazioni speciali;
3. Impianti sportivi spettacolari;
4. Biblioteche, musei e teatri;
5. Istruzione media superiore;
6. Sede di Comune;
7. Impianti ospedalieri;
8. Ospizi gestiti da enti pubblici;
9. Residenze per anziani gestiti da enti pubblici;
10. Scuole materne, elementari e medie inferiori;
11. Verde pubblico attrezzato;
12. Parcheggi;
13. Attività religiose (parrocchia).



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La sottozona D2 - *Servizi generali o locali di proprietà privati*, include i seguenti servizi:

1. Attività culturali;
2. Attività religiose;
3. Attività scolastiche;
4. Attività sanitarie;
5. Attività assistenziali;
6. Attività commerciali;
7. Attività alberghiere.

Le predette sottozone, devono intendersi equivalenti alle zone F -*attrezzature pubbliche di interesse generale* del DM. 1444/68.

A tal riguardo, sin d'ora assumeranno la denominazione di zone F -*attrezzature pubbliche di interesse generale*, rispettivamente sottozona F1- *Servizi Generali Pubblici* quei servizi individuati di interesse generale pubblico e locale gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi; sottozona F2- *Servizi Generali Privati* quei servizi individuati di interesse generale, per attività collettive, realizzati o da realizzare dello stesso tipo di quelle della zona F1, ma di carattere privato.

Con D.P.R.L. n. 177 del 07.06.2004 è stato approvato il progetto per la realizzazione dell'osservatorio astronomico "Padre Angelo Secchi" in variante al Programma di fabbricazione. L'area interessata dall'opera, identificata al catasto al foglio n.1 particella 213 della superficie di mq. 1.814, ha assunto la destinazione urbanistica: Zona F Osservatorio Astronomico (FOA) con gli indici e i parametri desunti dal progetto, pertanto dovrà essere rappresentata negli elaborati grafici ed inserita nelle N.T.A. del nuovo Piano Regolatore.

La zona E - *Oasi faunistica - Pantano di Roiate*, comprende l'area destinata alla creazione dell'oasi faunistica ed è normata dall'art. 8 delle N.T.A.. In tale zona è previsto la realizzazione di un centro ittico-faunistico per lo sviluppo turistico della zona nei limiti consentiti indicati nella sottozona G2 - Silvo Pastorali.

La predetta zona dovrà essere indicata come zona E agricola, sottozona E3 *Oasi faunistica*.

La zona F - *Verde* è articolata in due sottozone, F1 e F2 ed è normata dall'art.9 delle N.T.A..

La sottozona F1 - *Verde pubblico* comprende i giardini e i parchi pubblici. La predetta zona rispetta quanto indicato dal citato D.M. 1444/68.

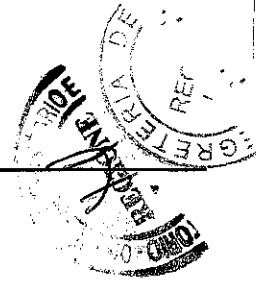


# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



La sottozona *F2 - Verde vincolato (zone boscate o da rimboscare)*, comprende aree di verde vincolato, all'interno delle quali sono consentite ricostruzioni di edifici esistenti con materiali tipici della zona, il mantenimento dei volumi e delle superfici utili. In dette aree sono ammessi solo ricoveri per gli addetti alla sorveglianza e il taglio del bosco.

**Le destinazioni d'uso della predetta zona, sono riconducibili a quelle indicate nella zona D modificata in zona F, ad esclusione della sottozona F2.**

**Al riguardo, questa sottozona F1 dovrà essere denominata sottozona F3 - Verde pubblico, mentre la sottozona F2 - Verde vincolato (zone boscate o da rimboscare) dovrà essere indicata come zona E agricola, sottozona E4 - Aree boscate.**

La *zona G - Agricole* è articolata in due sottozone, G1 e G2 ed è normata dall'art.10 delle N.T.A..

La predetta zona dovrà essere denominata come *Zona E - agricola*, come prevista dal D.M. e le rispettive sottozone *E1 - Agricola*, e sottozona *E2 - Silvo Pastorali*.

Alle predette sottozone deve essere aggiunta la sottozona *E3 - Oasi faunistica* e la sottozona *E4 - aree boscate*.

**Per quanto riguarda le aree agricole, il nuovo P.R.G., con le modifiche sin qui indicate, suddivide il territorio in n. 4 sottozone, con riferimento alla natura culturale e vocazionale delle stesse ai fini dell'utilizzazione agricola.**

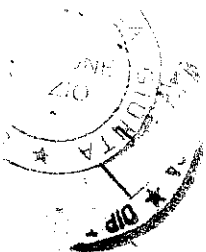
**Le norme tecniche per l'attuazione delle stesse, devono intendersi soppresse, e integrate con la normativa regionale in materia, introdotto dalla legge regionale 22.12.1999 n. 38 e s.m.i.**

La *zona H - Attrezzature di promozione per la montagna*, è normata dall'art.11 delle N.T.A.;

**La predetta zona non rientra tra le zone omogenee contemplate dal citato D.M. 1444/68. Salvo la verifica di natura paesaggistica, può essere confermata.**

La *zona I - Turistica*, è normata dall'art.12 delle N.T.A., nel rispetto della normativa di cui all'art. 8 della lr 72/75 e s.m.i.

**Tale zona, ai soli fini urbanistici, può essere confermata, salvo la verifica di natura paesaggistica.**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La **zona L - Insediamenti industriali e Cooperativistici**, è normata dall'art.13 delle N.T.A..

La predetta zona, deve intendersi equivalenti alle **zone D - nuovi insediamenti per impianti industriali** del D.M. 1444/68. A tal riguardo, sin d'ora assumerà la denominazione di **zone D - Insediamenti industriali e Cooperativistici**.

Le **zone vincolate** – Le aree del territorio comunale soggette alle limitazioni imposte dai vincoli attribuiti dal nuovo P.R.G., indipendentemente dalla destinazione delle sopra citate zone,

sono le seguenti:

- a) Vincolo cimiteriale;
- b) Vincolo di rispetto dei fossi;
- c) Vincolo di rispetto della viabilità;
- d) Vincolo di rispetto di elettrodotti ed acquedotti;
- d) Vincolo di rispetto dei depuratori;
- e) Vincolo idrogeologico.

Al riguardo, i predetti ambiti, non devono essere classificati come zone omogenee, ma vincoli sovrapposti alle sottostanti zone urbanistiche.

Pertanto:

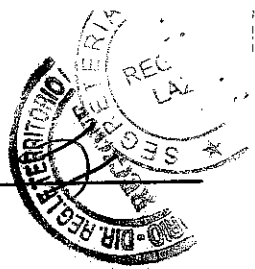
- a) **Vincolo cimiteriale:** dovrà essere correttamente rappresentata l'area adibita a sedime dell'attuale cimitero e classificata come sottozona F1. Inoltre, dovrà essere correttamente indicata la fascia di rispetto di ml 200 come previsto dall'art. 28 della legge 166 del 07.08.2002;
- b) **Vincolo di rispetto dei fossi:** tale vincolo, non sostituisce quello di interesse paesaggistico imposto dal d.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- c) **Vincolo di rispetto della viabilità:** tale vincolo rispetta quanto indicato dal D.M.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



01.04.1968 n. 1404 e dal Codice della Strada, approvato con il d.lgs. n. 285/1992, e dal relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992;

- d) **Vincolo di rispetto di elettrodotti:** oltre che individuare correttamente la fascia di rispetto, dovranno essere rispettate scrupolosamente le norme D.P.C.M. 08.07.2003 e del D.M. 29.05.2008;
- d) **Vincolo di rispetto dei depuratori:** dovrà essere correttamente rappresentata l'area adibita a sedime degli impianti e classificata come sottozona F1. La fascia di rispetto di ml 100, in conformità all'allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 04.02.1977, dovrà essere misurata su ogni lato del sedime dell'impianto;
- e) **Vincolo idrogeologico:** nelle aree sottoposte a tale vincolo, si applicano le prescrizioni di cui alla legge n. 3267/1923. Pertanto, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di costruzione e di trasformazione del suolo, ove consentita dalla normativa di piano, dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte dei Settori regionali competenti.

*R*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

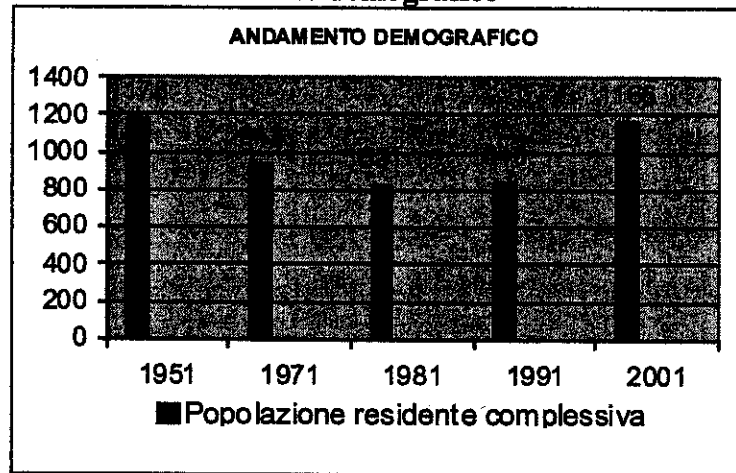
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

## Dimensionamento del Piano Regolatore Generale

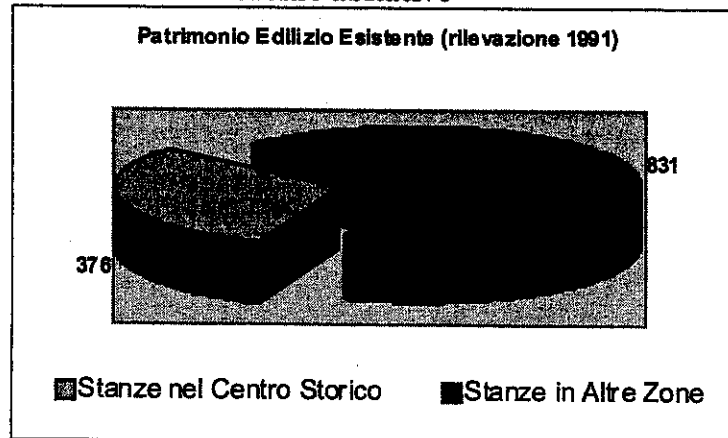
L'incremento previsto dal Piano Regolatore Generale risulta essere complessivamente di 326 unità, in rapporto alla popolazione censita al 1991 che risulta pari a 840 abitanti e in ragione dell'arco temporale dello strumento urbanistico di 10 anni (tabella 1).

**Tabella 1- Andamento demografico**



L'analisi dei dati demografici dedotti dalla relazione del Piano ha rilevato un patrimonio abitativo di totali 1207 stanze, di cui 376 risultano del Centro Storico e circa 831 ricadono nelle altre zone. In entrambi i casi le abitazioni non occupate sono in parte abbandonate perché fatiscenti ed in parte abbandonate dalla popolazione emigrata (tabella 2).

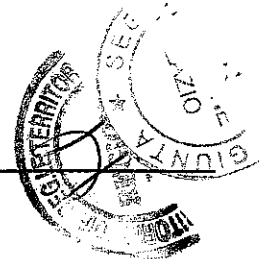
**Tabella 2 - Patrimonio abitativo**





# REGIONE LAZIO

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



Il dimensionamento del Piano Regolatore Generale si basa, data la dimensione minima del comune, non solo sui calcoli convenzionali valutati sulla dinamica demografica, anche se si è registrato dal 1991 un saldo negativo, ma complessivamente ha tenuto conto dell'analisi di cinque fattori quali:

1. **Fattore di coabitazione**, che risulta inesistente pertanto l'incremento delle stanze è pari a 0;
2. **Fattore affollamento**, ricavato dalla differenza degli abitanti residenti al 1991 (840 unità) e il numero delle stanze adibite ad abitazione (1.207), quindi l'incremento delle stanze è pari a 0;
3. **Fattore rinnovamento edilizio**, calcolato sulla base del criterio adottato dalla Regione Lazio art. 3 comma III della legge 865, con tasso d'invecchiamento dello 0,5% annuo del patrimonio abitativo rilevato al 1991 e moltiplicato per la durata del P.R.G. (10 anni), pertanto l'incremento delle stanze è pari a 61;
4. **Fattore di ristrutturazione del centro storico**, (376 stanze), che per 1/3 risulta da risanare, pertanto le dette volumetrie sono state ricercate nelle zone di completamento, l'incremento delle stanze risulta pari a 125.  
Il patrimonio edilizio una volta risanato è destinato a servizi sociali e collettivi;
5. **Fattore incremento popolazione residente**, valutato sulla base dell'incremento demografico del 1991 ed ipotizzato pari a + 2,7% del numero delle stanze adibite ad abitazione (1.207) per la durata di previsione del P.R.G., l'incremento complessivo risulta di 326 stanze.

Il totale incremento assoluto delle stanze risulta essere 326, per sottrazione dei punti 3 e 4 dal totale dei cinque punti.

**Tabella 3 – Attuazione del P.R.G.**

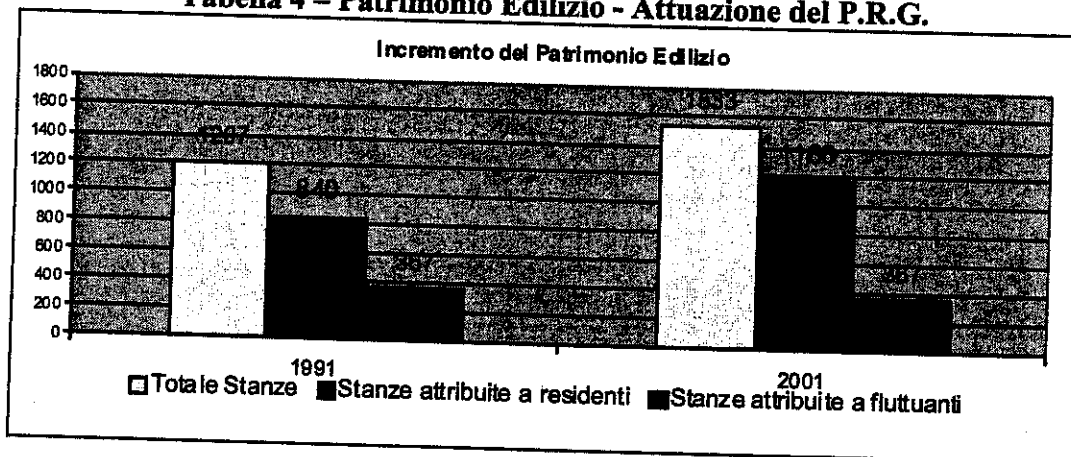
	Abitanti	Stanze	Volumetria
Residenziale esistente (1991)	840	1.207	110.935
Residenziale incremento (2001)	326	326	32.585
<b>TOTALE</b>	<b>1.166</b>	<b>1.533</b>	<b>143.920</b>



# REGIONE LAZIO

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

**Tabella 4 - Patrimonio Edilizio - Attuazione del P.R.G.**



Conseguentemente a ciò, le aree destinate dal Piano Regolatore Generale alla edificazione residenziale, sono state commisurate alla necessità di realizzare n. 326 nuove stanze/ab, (escluse quelle relative al segmento turistico residenziale che risultano pari a 191). per una volumetria residenziale complessiva pari a mc 32.600 (considerata 80 + 20 mc/ab la cubatura da assegnare ad ogni abitante).

## Verifica

La verifica generale a fronte di una popolazione complessiva prevista nell'arco temporale decennale (2001 - 2011) pari a 1.533 (1.207 + 326) unità/abitante, dovrebbe prevedere complessivamente una superficie pari a mq 27.594 al fine di assicurare una dotazione minima per gli standard urbanistici (D.M. 1444/68)

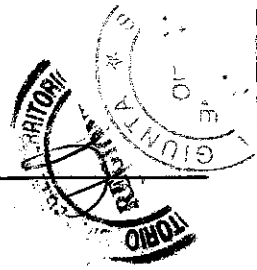
Questi sarebbero così ripartiti:

	D.M 1444/68			
a) Aree per l'istruzione	mq	4,50/ab	=	mq 6.898,5
b) Aree per il verde pubblico	mq	9,00/ab	=	mq 13.797
c) Aree per servizi, di interesse comune	mq	2,00/ab	=	mq 3.066
d) Aree per parcheggi pubblici	mq	2,50/ab	=	mq 3.832,5
totale		<u>18,00/ab</u>		<u>mq 27.594</u>



# REGIONE LAZIO

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



Aggregando i dati analitici si ottengono i seguenti valori:

	PRG		D.M 1444/68			
a) Aree per Istruzione, Servizi, Interesse comune	mq 13.240	>	mq 9.964,5	pari a	mq	9,00/ab
b) Verde	mq 105.270	>	mq 13.797	pari a	mq	69,00/ab
c) Parcheggi	mq 4.180	>	mq 3.833	pari a	mq	3,00/ab
totale	mq 122.690		mq 27.594		mq	81,00/ab

Dalla tabella sopra riportata, la dotazione di standard risulta abbondantemente assicurata in quanto ad ogni abitante sono assegnati 81,00 mq al di sopra dei rituali 18,00 mq.

Il dimensionamento del Piano Regolatore Generale risulta come si vedrà successivamente ridimensionato a seguito della verifica paesistica con la quale si evidenziano alcune incompatibilità che danno luogo alla proposta di stralciare alcune zone.

## Beni Paesaggistici

Il P.T.P.R., adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, per il territorio comunale di Roiate, come riportato nella Tavola B, evidenzia i vincoli presenti sul territorio comunale.

### Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

(lr 37/83, art. 14 lr 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlgs 42/04 e art. 136 Dlgs 42/04).

### Vincoli Dichiarativi

- Nel territorio del Comune di Roiate *non sono stati individuati beni d'insieme*: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlvo 42/04, cd058\_001 lett. c) e d).

### Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

## Vincoli Ricognitivi di legge

- **c058\_001** c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98
  - **c058\_0307** - Fosso di Valle Palomba e Brecciarà
- **g058** g) aree boscate art. 10 L.R. 24/98  
n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato
  - **g058** - Vasto territorio
- **h058\_001** h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato
  - **h058\_001** - Aree di demanio gravate da usi civici
  - **h058\_002** - Aree private gravate da usi civici

## **Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico** art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04

### Vincoli Ricognitivi di Piano

- **cs\_001** 2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
  - **cs\_244** - Roiate
- **tg\_001** 6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico- poge con fascia di rispetto di 50 metri l.r. 20/99
  - **tg\_241** - loc. Stanzano

### La Tavola A, del predetto P.T.P.R., classifica le aree vincolate, ai fini della tutela, con i seguenti paesaggi:

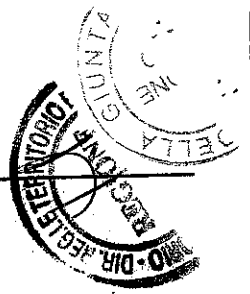
- Paesaggio naturale;
- Paesaggio Naturale di Continuità;
- Paesaggio agrario di valore;
- Paesaggio dei centri e nuclei storici;
- Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e corsi d'acqua;
- Aree di demanio collettivo e privato gravate da uso civico.

Le previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale interessano le aree vincolate nel



# REGIONE LAZIO

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



segunte modo:

- **Zona A - sottozona A1 - Centro storico.** E' classificata e normata dal *Paesaggio dei centri e nuclei storici*, che prevede la predisposizione dei Piani Urbanistici Attuativi.

Il redigendo Piano Particolareggiato del Centro storico, dovrà rispettare scrupolosamente quanto contenuto nelle N.T.A. del P.T.P.R., ed in particolare prevedere, nella fascia di rispetto di ml 150, l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 43, commi 12, 13 e 14. La perimetrazione della predetta zona, include anche aree oltre il sedime degli edifici esistenti, pertanto la stessa dovrà essere aggiornata.

**Le aree eccedenti, assumeranno la destinazione urbanistica di Zona E, Sottozona E1 - Agricola.**

Zona A - sottozona A1 - Centro storico



- **Zona A - sottozona A2 - Zone soggette a Piani di Recupero.** Questa zona è classificata e normata dal *Paesaggio dei centri e nuclei storici* e dalla fascia di



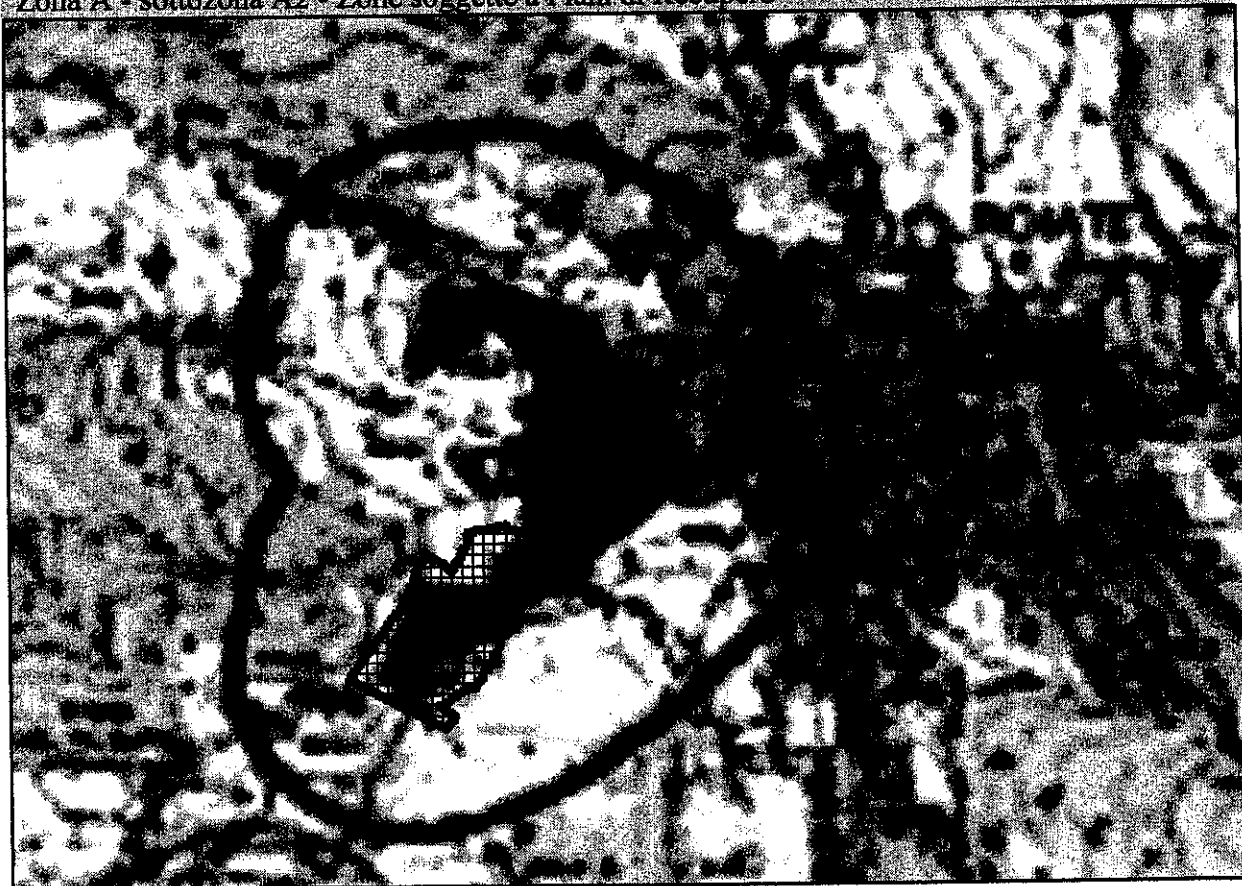
## REGIONE LAZIO

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

*rispetto del centro storico.* La perimetrazione della predetta zona, include anche aree oltre il sedime degli edifici esistenti, pertanto la stessa dovrà essere aggiornata. Le aree eccedenti, assumeranno la destinazione urbanistica di *Zona E, Sottozona E1 - Agricola.*

La norma di tutela paesaggistica, prevede la redazione dei piani urbanistici attuativi, in analogia con quanto previsto dalla norma di P.R.G.. Il Piano di Recupero, dovrà rispettare quanto contenuto dall'articolo 43, delle N.T.A. del P.T.P.R..

Zona A - sottozona A2 - Zone soggette a Piani di Recupero



- *Zona B - sottozona B1 - Conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie.* Sono comprese in questa sottozona vari ambiti, individuati in questa sede con le sigle sotto riportate, per una inequivocabile identificazione delle stesse.

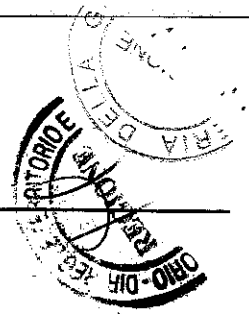
Gli ambiti B1d, B1e, B1f ricadono totalmente nella fascia di rispetto del centro storico, mentre gli ambiti B1a, B1b, B1c, B1g, B1i, B1l, B1m e B1n, sono coinvolti nella stessa fascia solo parzialmente.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



Per le zone citate, dovrà essere applicata la norma prevista dall'art. 43, delle N.T.A. del P.T.P.R..

Gli ambiti B1p e B1q sono interessate marginalmente dall'area boscata e corrispondenti al *Paesaggio naturale*. **Il grado di tutela, non consente iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, al riguardo, i predetti ambiti, sono stralciati per le parti coperte da bosco. Le aree stralciate, assumono la classificazione: Zona E, Sottozona E4 - aree boscate.**

L'ambito denominato B1r, in località Costa Pistillo, è attualmente interessato da edifici destinati ad Edilizia Economica Popolare. Tale zona è da considerarsi saturata ed in essa è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti, come del resto indicato nel parere geologico formulato dalla Direzione Regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli, Area difesa del suolo.



# REGIONE LAZIO

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

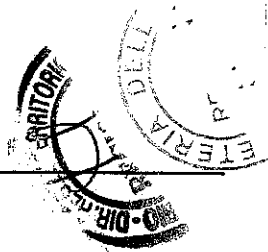




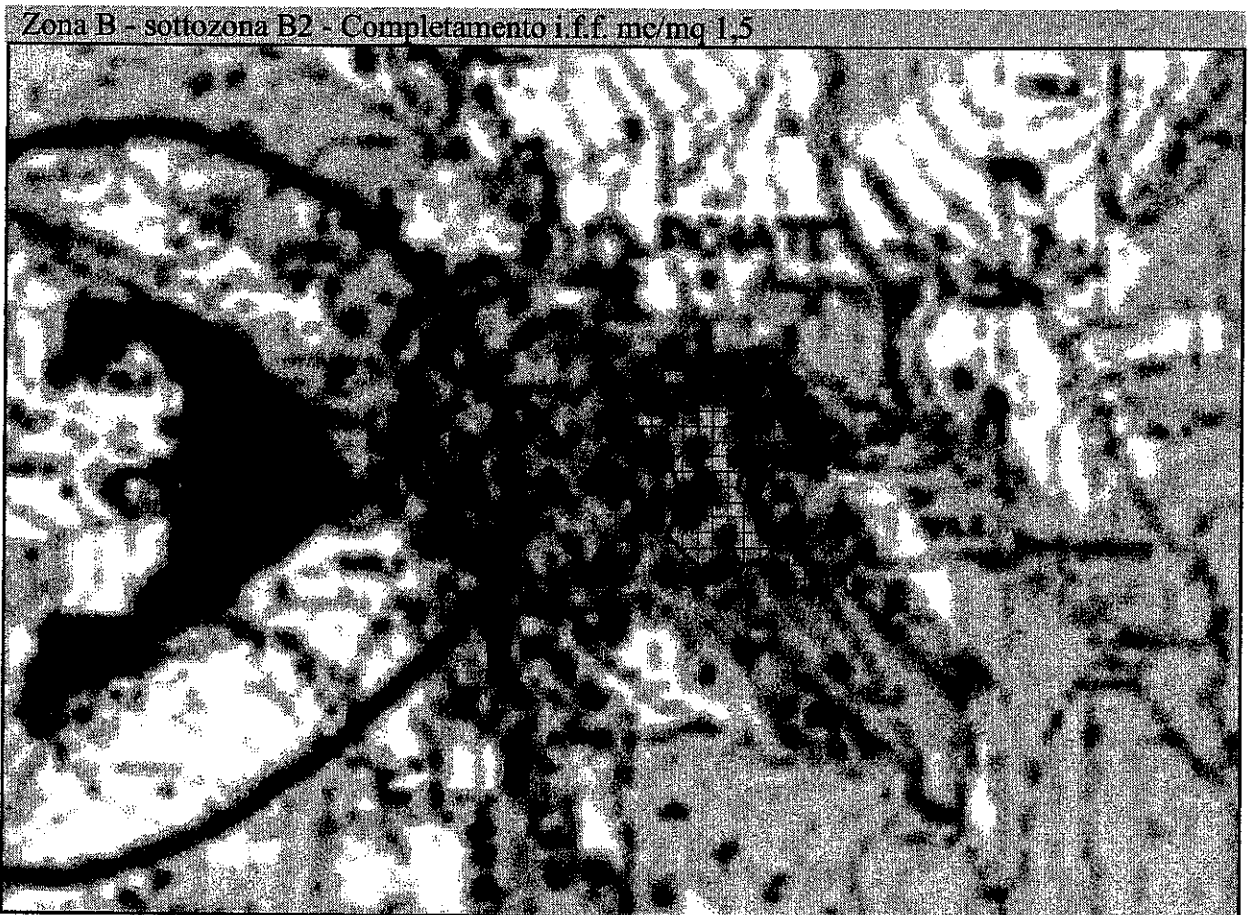
# REGIONE LAZIO

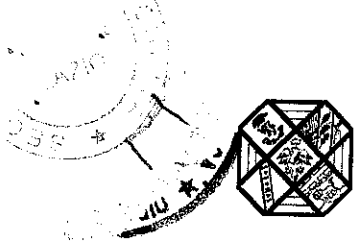
DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



- *Zona B - sottozona B2 - Completamento i.f.f. mc/mq 1,5. Per questa zona la norma di tutela non è cogente in quanto è un'area urbanizzata individuata dal P.T.P.R. e per la quale si applica la normativa del *Paesaggio degli insediamenti urbani*.*





## REGIONE LAZIO

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

- **Zona B - sottozona B3 - Completamento i.f.f. 0,80.** Questa zona non è sottoposta al vincolo paesaggistico, ad eccezione di una piccolissima parte interessata da un'area boscata.

**Il grado di tutela, non consente iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, al riguardo, il predetto ambito, è stralciato per una minima parte coperta da bosco.**

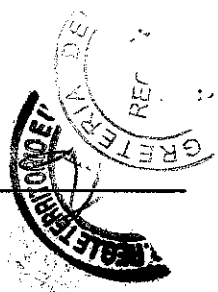
**L'area esclusa, assume la classificazione: Zona E, Sottozona E2 - Silvo Pastorali.**





# REGIONE LAZIO

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



- *Zona B - sottozona B4 - Saturazione edilizia (indice territoriale 0,50 mc/mq).* Sono comprese in questa sottozona vari ambiti, individuati in questa sede con le sigle sotto riportate, per una inequivocabile identificazione delle stesse.

La zona *B4a* ricade in parte nella fascia di rispetto del centro storico ed è completamente urbanizzata.

Per la zona citata, dovrà essere applicata la norma prevista dall'art. 43, delle N.T.A. del P.T.P.R..

La zona *B4b* prospiciente via dello sport, non è sottoposta al vincolo paesaggistico, la norma di tutela non è pertanto cogente.

La zona *B4c*, individuata lungo la strada vicinale di Capriano, è sottoposta al vincolo paesaggistico, in quanto, per la maggiore consistenza è interessata da un'area boscata.

**Relativamente alla zona *B4c*, il grado di tutela, non consente iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, al riguardo, il predetto ambito, è stralciato.**

**L'area, assume la classificazione: *Zona E, Sottozona E2 - Silvo Pastorali.***

La zona *B4d* in località La Morra Piana, non è sottoposta al vincolo paesaggistico, ad eccezione di una piccola parte interessata da un'area boscata.

**Il grado di tutela, non consente iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, al riguardo, il predetto ambito, è stralciato per la parte coperta da bosco.**

**L'area esclusa, assume la classificazione: *Zona E, Sottozona E2 - Silvo Pastorali.***

Tale zona è interessata dal Piano di Lottizzazione Convenzionata "la Morra Piana" per essa, valgono le norme del relativo Piano Urbanistico Attuativo vigente.



# REGIONE LAZIO

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

Zona B - sottozona B4 - Saturazione edilizia (indice territoriale 0,50 mc/mq).



- **Zone C – Sottozona C1 – (zona PEEP) indice di fabbricabilità mc/mq 0,5.** Tale zona ai fini urbanistici è stata già considerata come zona C1. La stessa è ubicata in località Le Pastene ed è sottoposta al vincolo paesaggistico, in quanto, per la maggiore consistenza è interessata da un'area boscata.

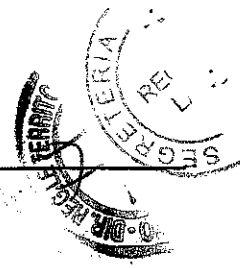
**Il grado di tutela, non consente iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli della salvaguardia, al riguardo, il predetto ambito, è stralciato.**

**L'area, assume la classificazione: Zona E, Sottozona E2 – Silvo Pastorali.**

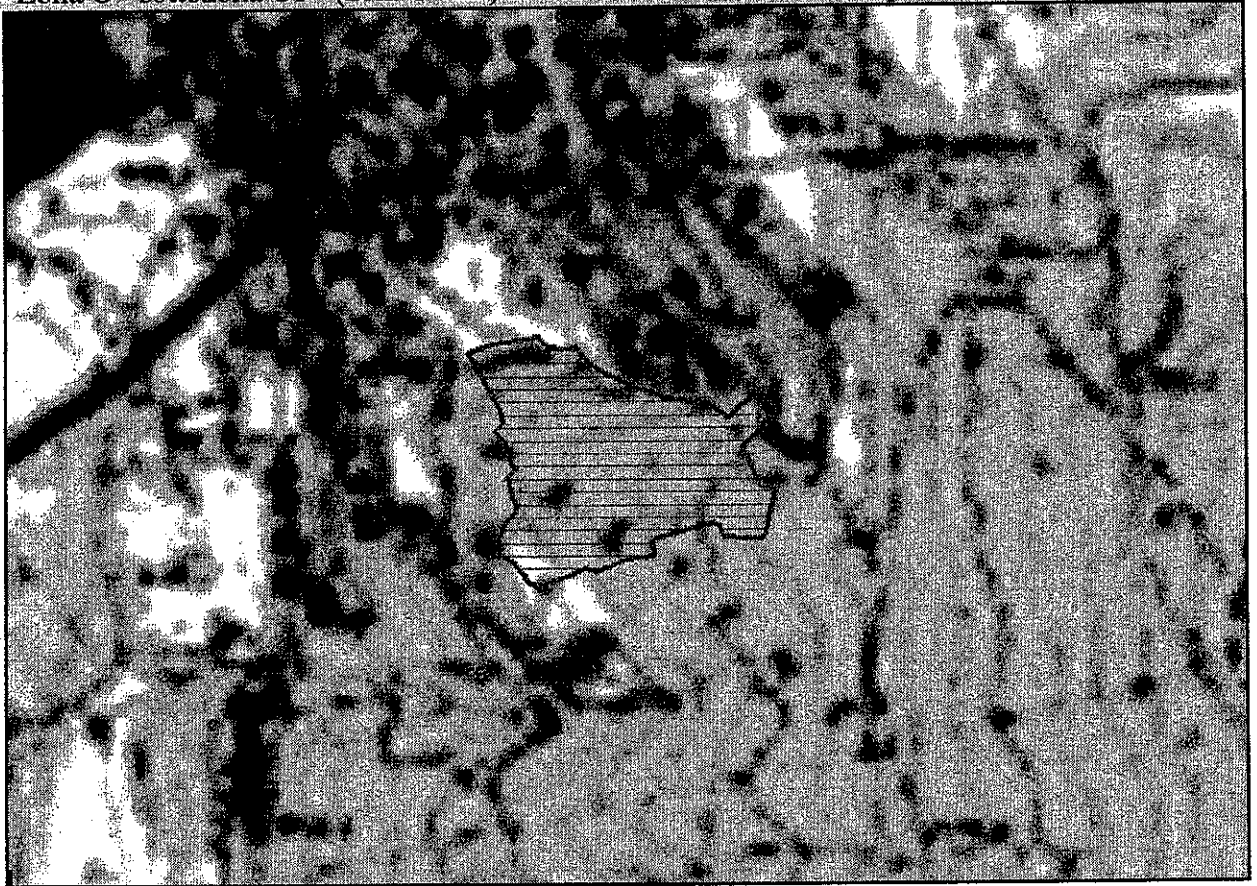


# REGIONE LAZIO

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



Zona C - sottozona C1 - (zona PEEP) indice di fabbricabilità mc/mq 0,5



- *Zone C – Sottozona C2 – indice di fabbricabilità mc/mq 0,30.* Sono comprese in questa sottozona vari ambiti, individuati in questa sede con le sigle sotto riportate, per una inequivocabile identificazione delle stesse.

L'ambito C2a individuato in località Pezze Lungo, non è sottoposta al vincolo paesaggistico, ad eccezione di una piccolissima parte interessata da un'area boscata.

**Il grado di tutela, non consente iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli della salvaguardia, al riguardo, il predetto ambito, è stralciato per la parte coperta da bosco.**

**L'area esclusa, assume la classificazione: Zona E, Sottozona E2 – Silvo Pastorali.**

L'area C2b individuata lungo la via della Mora Rossa è sottoposta al vincolo paesaggistico, in quanto, è interessata completamente da un'area boscata.

**Il grado di tutela, non consente iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli della salvaguardia, al riguardo, il predetto ambito, è stralciato.**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

**L'area, assume la classificazione: Zona E, Sottozona E2 – Silvo Pastorali.**



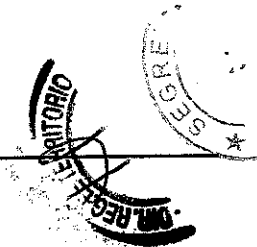
- *Zona D - Attrezzature di servizio - Sottozona D1 - servizi generali pubblici.* Queste zone comprendono aree da adibire a servizi pubblici e modificate in zone F1, come meglio esplicitato precedentemente.

Sono comprese in questa sottozona vari ambiti, individuati in questa sede con le sigle sotto riportate, per una inequivocabile identificazione delle stesse.



# REGIONE LAZIO

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



Gli ambiti F1a, F1b e F1d, non sono sottoposti al vincolo paesaggistico, e quindi la norma di tutela non è cogente.

L'ambito F1c, è interessata dal serbatoio idrico comunale, attualmente in esercizio.

L'area individuata come F1e ricade per la sua maggiore consistenza nell'area boscata, mentre l'altra nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, c058\_0307 - Fosso di Valle Palomba e Brecciarà. La tutela è volta alla valorizzazione dei beni ed alla conservazione del loro valore anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia.

Nella tabella B - *Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela* al punto 6 - *Uso Tecnologico*, punto 6.1 - *Infrastrutture e impianti anche per pubblici servizi di tipo areale o a rete che comportino trasformazione permanente del suolo inedificato (art. 3 c.1 e.3 D.P.R. 380/01) comprese infrastrutture di trasporto dell'energia o altro di tipo lineare (elettrorodotti, metanodotti, acquedotti)*, detta previsione è consentita se non diversamente localizzabile nel rispetto della morfologia dei luoghi e la salvaguardia del patrimonio naturale.

**L'ubicazione di questa zona sostanzialmente per la sua natura di intervento tecnico come previsto dal P.T.P.R. è idonea.**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Zona D - sottozona D1 ( modificata in zona F1) - servizi generali pubblici



- **ZONA D - Attrezzature di servizio -. Sottozona D2 - servizi generali privati.** Queste zone, modificate in zone F2, comprendono aree da adibire a servizi privati.

Sono comprese in questa sottozona vari ambiti, individuati in questa sede con le sigle sotto riportate, per una inequivocabile identificazione delle stesse.

Le aree F2a e F2c sono confermate in quanto la prima non risulta sottoposta a vincolo mentre la seconda, seppur ricompresa nell'area boscata, corrisponde ad una struttura esistente denominata "il Rifugio montano".

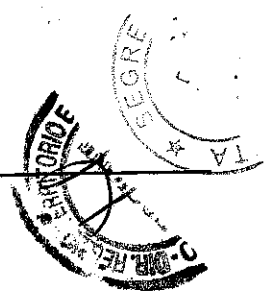
L'area individuata come F2b è sottoposta al vincolo paesaggistico, in quanto, è interessata per la sua maggiore consistenza da un'area boscata.

**Il grado di tutela, per quartultima, non consente iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, al riguardo, il predetto ambito, è stralciato.**



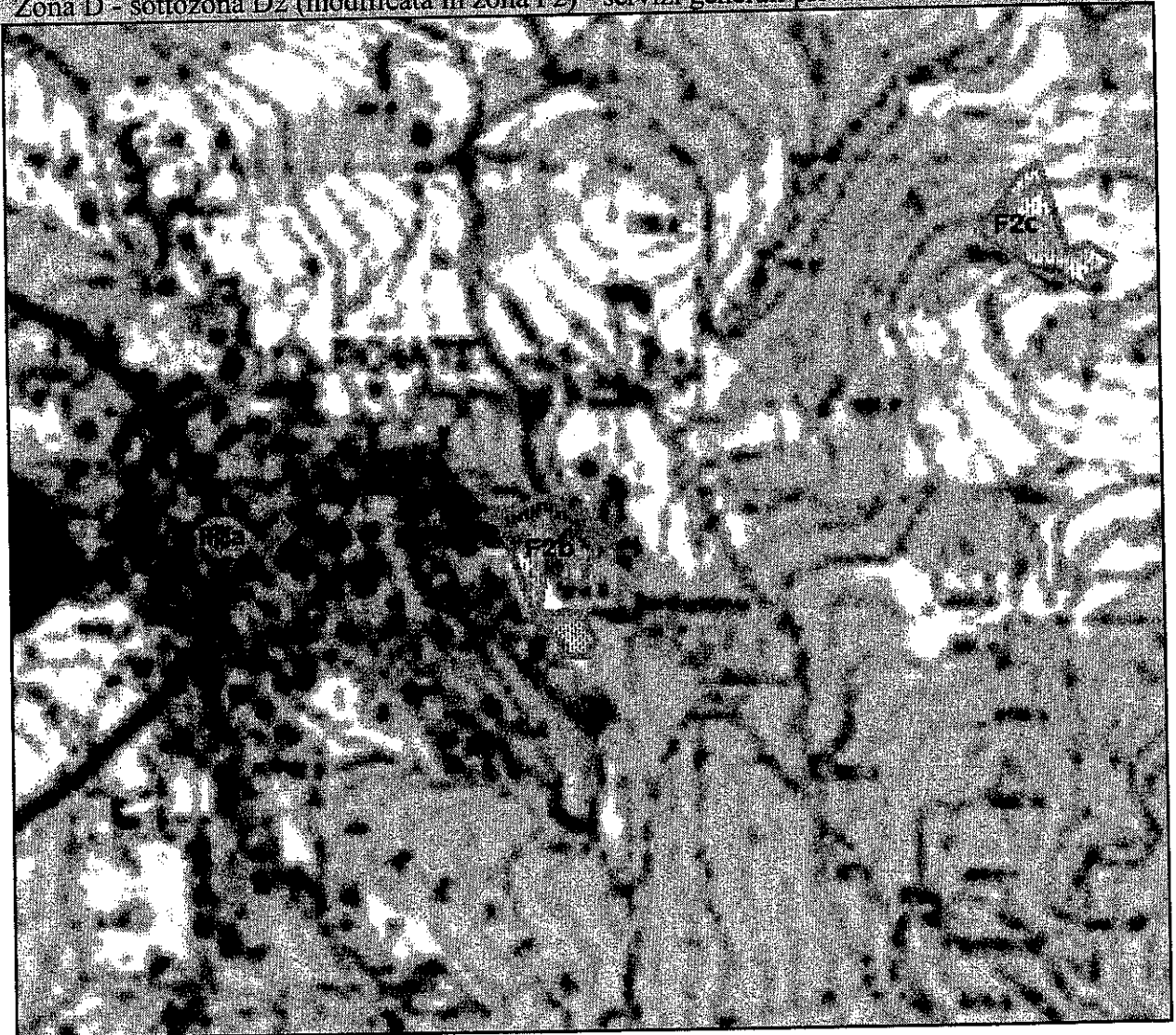
# REGIONE LAZIO

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



**L'area, assume la classificazione: Zona E, Sottozona E2 - Agricola.**

Zona D - sottozona D2 (modificata in zona F2) - servizi generali privati



- **Zona E - Oasi faunistica - Pantano di Roiate.** Questa zona modificata in zona Agricola sottozona E3 -Oasi faunistica, ricade sostanzialmente in aree non boscate o marginalmente boscate come previsto dal P.T.P.R., pertanto appare idonea la sua ubicazione.



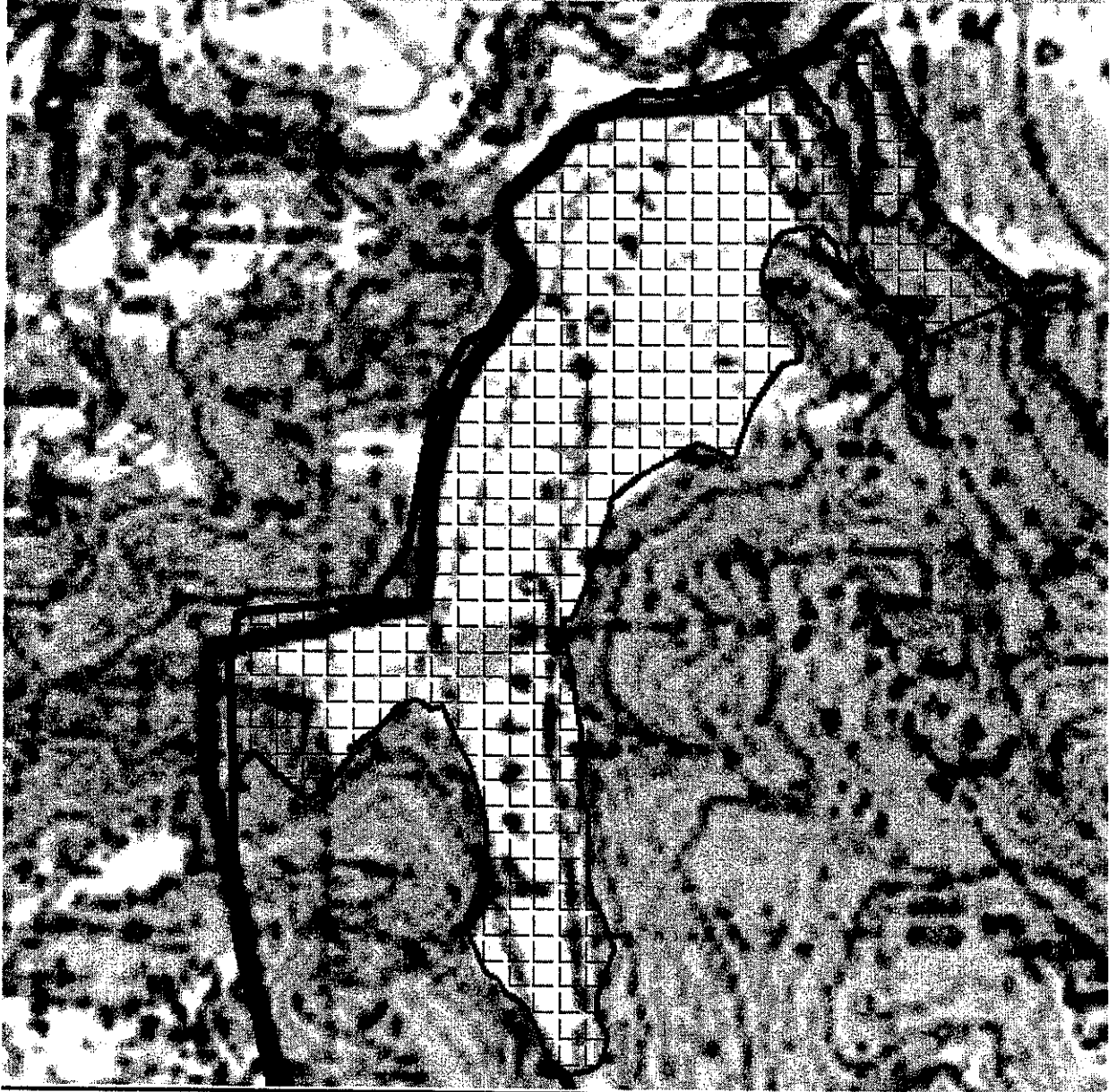
# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Zona E – Oasi faunistica (modificata in sottozona E3)



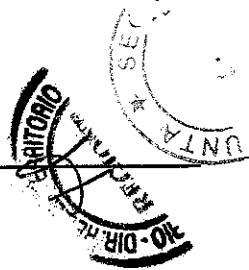
- *Zona F : Verde.* Questa zona è articolata nelle sottozone F1 e F2.

La sottozona F1 – *Verde pubblico*, modificata in zona F3, comprende diverse utilizzazioni quali: giardini, parchi pubblici e impianti sportivi.



# REGIONE LAZIO

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



Parte di queste zone, ricadono sia nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150, che nell'area boscata.

**Il grado di tutela della fascia di rispetto insediamenti urbani storici, consente la realizzazione di interventi di opere pubbliche; mentre la norma di tutela riferita alla zona boscata, non consente iniziative di trasformazione pregiudizievoli alla salvaguardia del territorio.**

Nelle aree boscate, dovrà essere rispettata la norma di tutela contenuta sia nella lr 24/98 che nelle N.T.A. del P.T.P.R..

Zona F - sottozona F1 - Verde pubblico (modificata in sottozona F3)



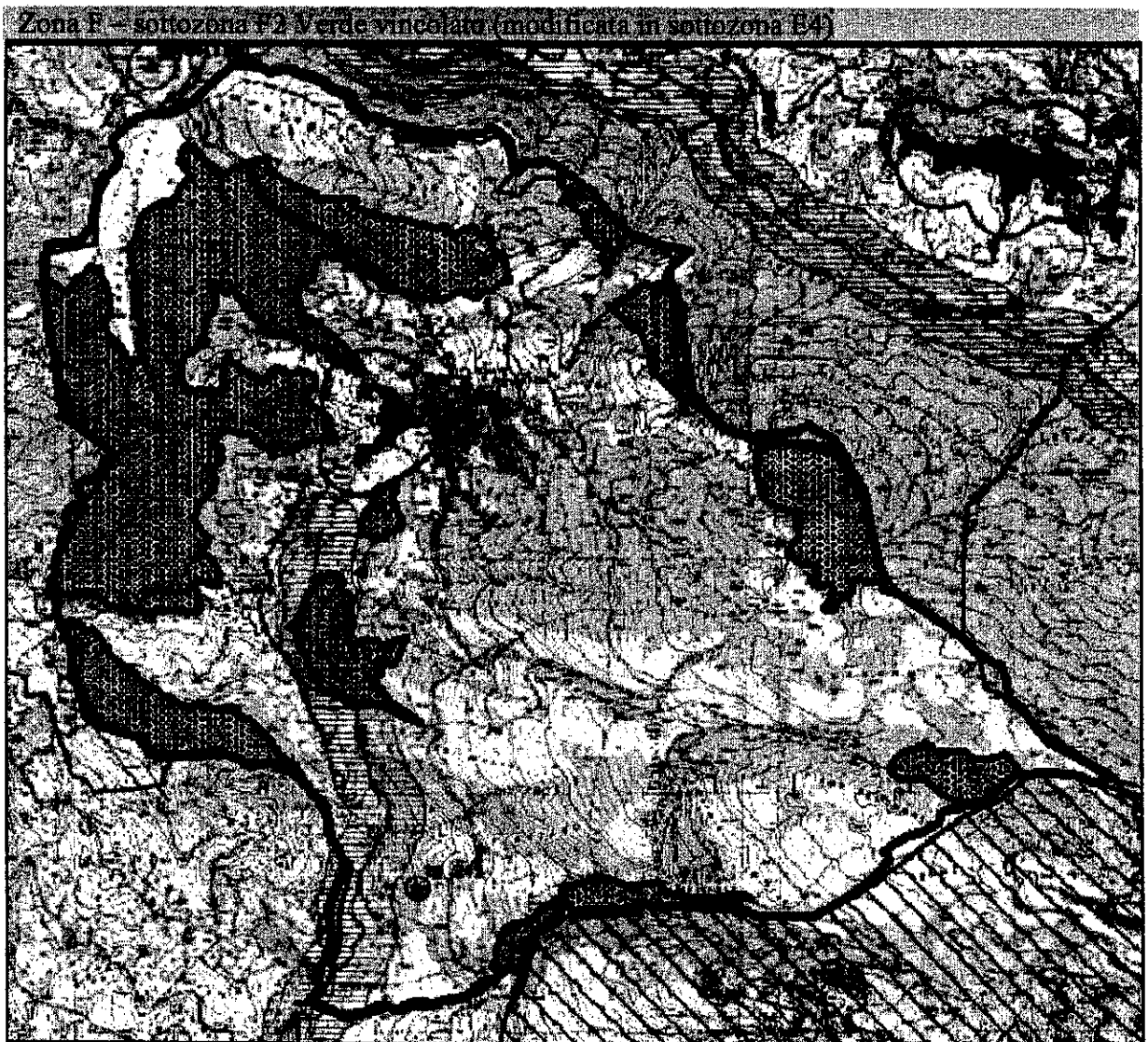


# REGIONE LAZIO

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

La sottozona F2 - *Verde vincolato*, modificata in sottozona E4 - *Aree boscate*, comprende aree di zone boscate o da rimboscare. La norma urbanistica di detta zona, non consente la realizzazione di costruzioni ad eccezione di ricoveri per gli addetti alla sorveglianza e al taglio del bosco. **Queste zone ricadono sostanzialmente in aree boscate come previsto dal P.T.P.R..**

**La predetta zonizzazione non contrasta con le norme di tutela paesaggistica.**



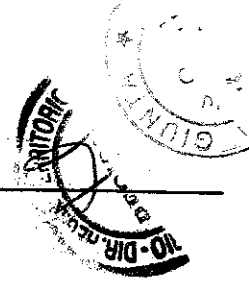


# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

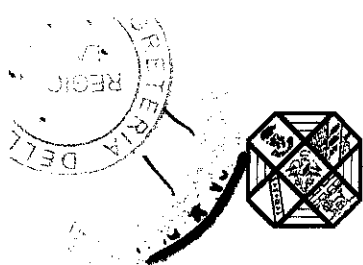


- **Zona G - Attività agricole.** Questa zona è articolata in sottozona *G1* e *G2*, modificate rispettivamente in sottozona *E1* e *E2*. Queste zone ricadono sostanzialmente in aree non boscate o marginalmente boscate come previsto dal P.T.P.R..

**La predetta zonizzazione non contrasta con le norme di tutela paesaggistica.**



- **Zona H - Attrezzature di promozione per la montagna.** Tale zona è destinata al turismo di montagna con punti di ristoro e ostelli con indice territoriale pari a 0,10



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

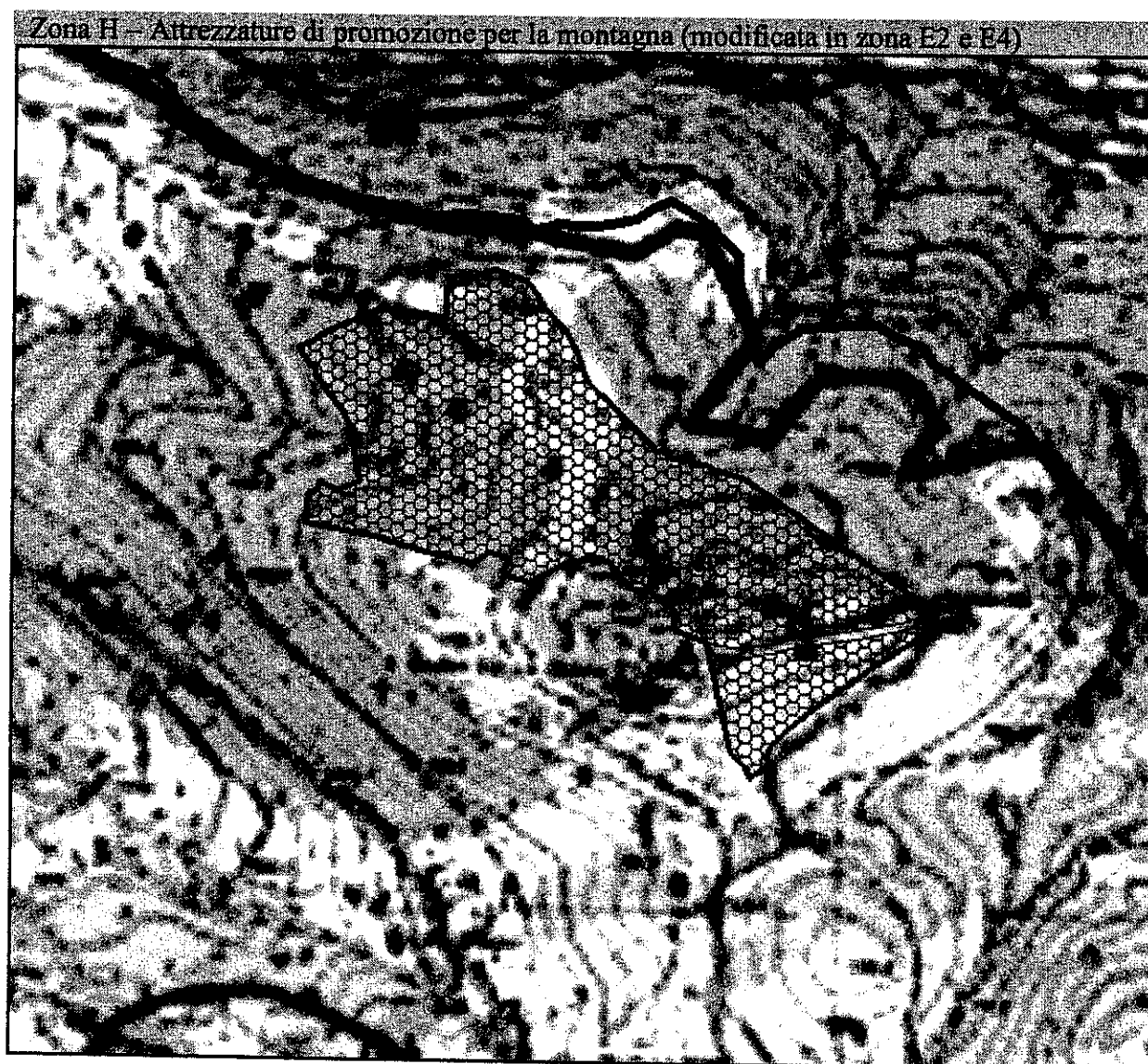
Comitato Regionale per il Territorio

mc/mq. Questa zona ricade sostanzialmente in aree boscate come previsto dal P.T.P.R..

La norma di tutela assegna a gran parte dell'area il *paesaggio naturale*, mentre alla restante area, il *paesaggio naturale di continuità*.

**I rispettivi gradi di tutela, non consentono gli interventi proposti.**

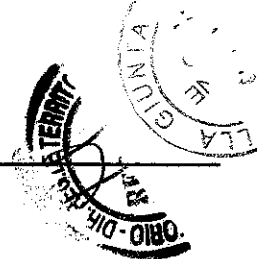
**La predetta zona, è pertanto stralciata, la nuova zonizzazione risulterà la seguente: le parti coperte da bosco, assumeranno la classificazione di *Zona E, Sottozona E4 - Aree boscate*, la restante area manterrà l'attuale destinazione *zona agricola E2*.**





# REGIONE LAZIO

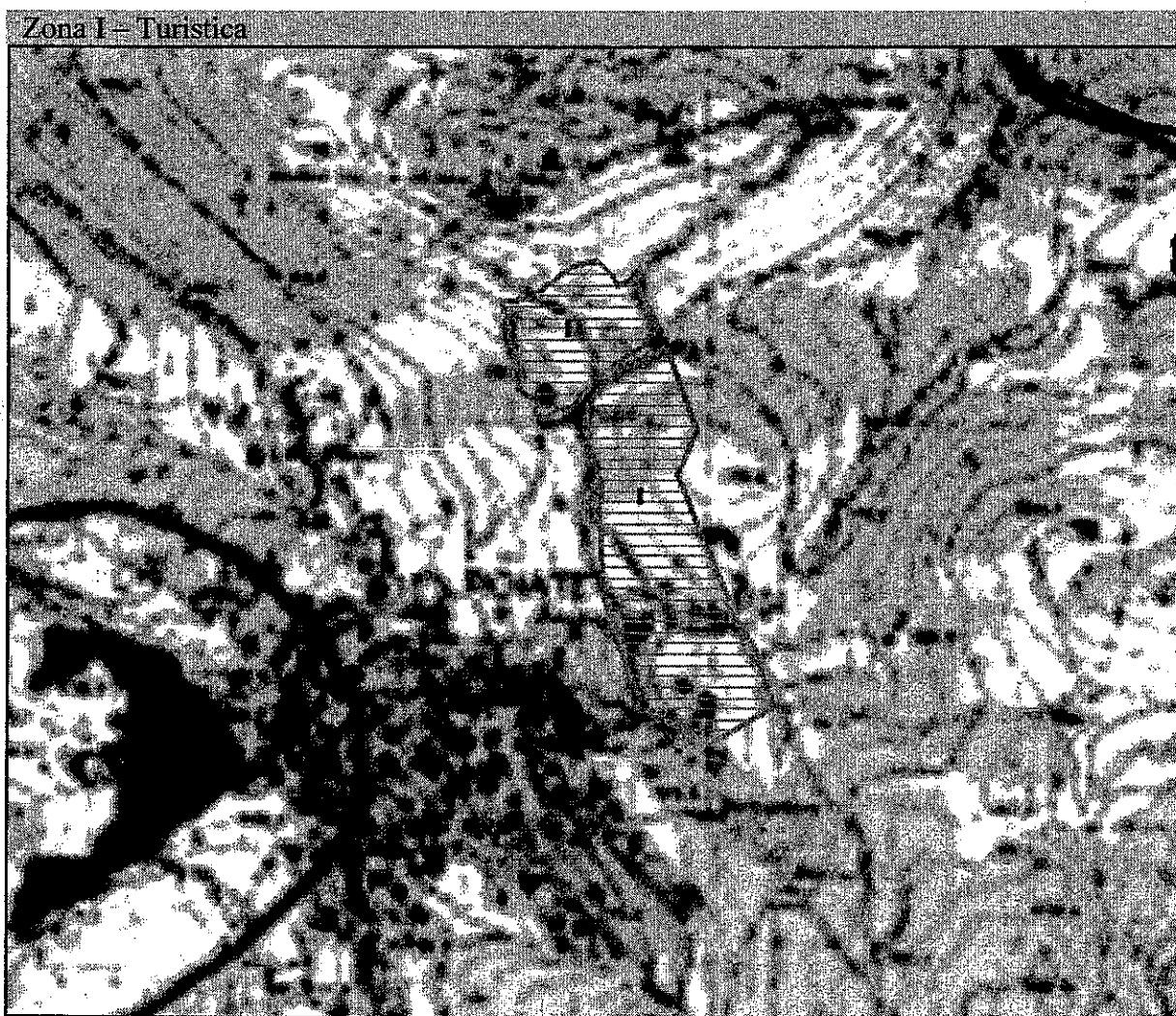
DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

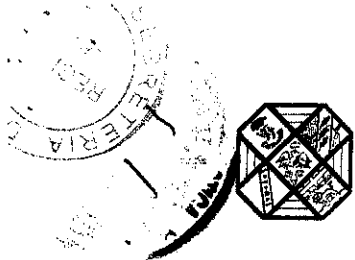


- **Zona I -Turistica.** Questa zona ricade parzialmente in aree boscate come previsto dal P.T.P.R..

Considerato che le stesse interessano questo ambito in modo marginale e con una consistenza esigua, l'Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell'area boscata.

Qualora l'esito è positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e ricondotta a Zona Agricola E2.





## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- *Zona L : Insediamenti industriali e Cooperativistici, come sopra modificata in zona D - nuovi insediamenti per impianti industriali, questa zona ricade parzialmente in aree boscate come previsto dal P.T.P.R..*

Considerato che le stesse interessano questo ambito in modo marginale e con una consistenza esigua, l'Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano Urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell'area boscata.

Qualora l'esito è positivo la porzione di area boscata dovrà essere stralciata da questo ambito e ricondotta a Zona Agricola E2.

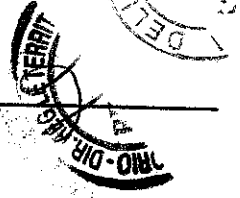




# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

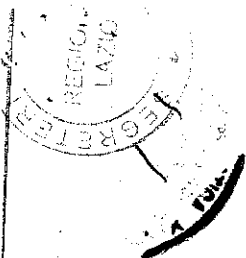


- L'area individuata nell'elaborato grafico Tav. P1 - "P.R.G. intero territorio comunale" - scala 1:5000, ed ubicata lungo la strada comunale del Prelo, ricade completamente nell'area boscata, come previsto dal P.T.P.R. la norma di tutela assegna all'area il *paesaggio naturale*.

La stessa non trova riscontro nell'elaborato P2 - "Centro Abitato Zonizzazione", scala 1:20000. Al riguardo sembrerebbe trattarsi di un mero errore grafico, tenuto conto che non è rappresentato nella leggenda una corrispondente simbologia che identifichi la natura e la classificazione dell'area.

**Il rispettivo grado di tutela, non consente l'intervento proposto.**

**Pertanto la stessa deve essere stralciata, la nuova zonizzazione risulterà la seguente: Zona E, Sottozona E2.**



# REGIONE LAZIO

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

Arree edificabili



## Aspetti Urbanistici: Considerazioni

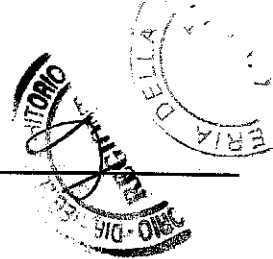
Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le zonizzazioni proposte siano condivisibili ad esclusione delle situazioni già rappresentate e quelle di cui si dirà successivamente.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



La riduzione per incompatibilità di natura paesaggistica delle previsioni insediative determina conseguentemente una diminuzione degli abitanti previsti in incremento. Tale riduzione consente un riallineamento con le prescrizioni circa lo sviluppo demografico decennale contenute nella legge regionale n. 72/75.

Le proposte di modifica da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67 non comportano variazioni sostanziali alla struttura stessa del presente piano generale e dei relativi criteri d'impostazione.

Le suddette modifiche sono finalizzate esclusivamente a garantire una maggiore salvaguardia del territorio e la sua compatibilità con gli interventi proposti.

Le zonizzazioni per le nuove espansioni sono ammissibili in quanto, come già detto, vanno a completare le aree urbanizzate.

Per quanto riguarda le aree agricole, le stesse sono suddivise in n. 4 sottozone, con riferimento alla natura culturale e vocazionale delle stesse ai fini dell'utilizzazione agricola. L'art.10 delle N.T.A. deve essere corretto sopprimendo tutte le indicazioni relative ai parametri urbanistici riferiti al lotto minimo e all'indice di edificabilità. Altresì lo stesso deve essere modificato, sopprimendo la norma relativa agli ampliamenti, in quanto oggi, per lo stesso fine, può trovare applicazione la lr 21/2009 (piano casa). Inoltre l'articolo va integrato dal testo della normativa regionale in materia, contenuto nella lr n. 38 del 22.12.1999 e s.m.i. In ogni caso la citata normativa contenuta nel Piano Regolatore Generale deve intendersi soppressa laddove risulti in contrasto con la legge regionale in materia.

Relativamente alla viabilità generale, occorre rilevare che per quella esistente, il Piano, ne conferma i tracciati e al fine di potenziare lo sviluppo agro-turistico-montano prevede la provincializzazione della strada di collegamento Roiate - Serrone - Scalambra.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

## Confronto fra le previsioni urbanistiche e le proposte di modifica introdotte d'ufficio.

ZTO	Destinazione d'uso	Superficie territoriale esistente	Superficie territoriale di PRG	Indice di PRG	volumetria esistente	volumetria di PRG	volumetria attuazione PRG	stanze esistenti	stanze di PRG	stanze attuazione PRG	Superficie territoriale stralciata	stanze decremento
		mq	mq	mc/mq	mc	mc	mc	n.	n.	n.	mq	n.
A1	Centro Storico	37.880	37.880	-	38.400	19.400	19.000	376	-186	190	-	-
A2	Zone soggette a piani di recupero			2								
B1	Conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie			-	42.480	0	42.480	531	0	531	3.094	38
B2	Completamento i.f.f. mc/mq 1,5	97.000	97.000	1,5	9.200	800	10.000	92	8	100	-	-
B3	Completamento i.f.f. 0,80			0,8	8.300	1.200	9.500	83	12	95	1.838	14
B4/1	Saturazione edilizia (indice territoriale 0,50 mc/mq)	21.080	21.080	0,5	5.500	5.040	10.540	55	50	105	22.990	105
B4/2	Saturazione edilizia	42.282	42.282	0,28	7.055	4.925	11.980	70	47	117	5.206	14
C1	(zona PEEP) indice di fabbricabilità mc/mq 0,5	0	24.600	0,5	0	12.300	12.300	0	123	123	2.460	123
C2	indice di fabbricabilità mc/mq 0,30	0	92.400	0,3	0	27.720	27.720	0	272	272	54.074	162
<b>TOTALE</b>		198.242	315.242		110.935	32.585	143.520	1.207	326	1.533	<b>89.662</b>	<b>456</b>

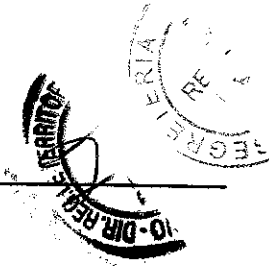


# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



## Tabella riassuntiva

	Previsti (a)	Insedati (b)	Da insediare (c)	Stralciati (d)	Differenza (c - d) (e)	Insedabili (b + e) (f)
<b>abitanti</b>	1.533	840	693	456	237	1.077

Tenuto conto dello stato d'attuazione delle prescrizioni urbanistiche contenute nel vigente P.R.G., confrontate con le nuove prescrizioni e tenuto degli stralci proposti, come modifiche d'ufficio, a seguito delle riscontrate incompatibilità paesaggistiche si rileva, con riferimento agli abitanti insediati ed insediabili, quanto segue.

Gli abitanti complessivamente previsti, sono pari a 1.533, mentre la quota parte che attiene alle aree già realizzate, è pari a 840 ab., con una differenza di 693 ab. per la parte delle previsioni non attuate.

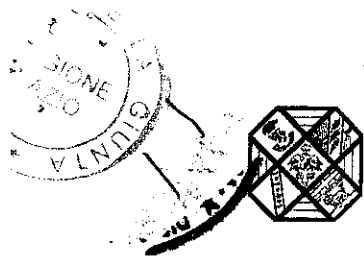
Gli stralci intervenuti, decurtano complessivamente 456 ab. per una differenza di 237 ab. che sommata a quella attuata pari a 840 ab. determina un numero di abitanti pari 1.077 ab. che è pressoché corrispondente alle previsioni di incremento della popolazione nel dimensionamento previsto in esame ed effettivamente residente (840 abitanti residenti + 693 abitanti residenti incremento = 1.533 abitanti insediabili).

In riferimento al *Regolamento Edilizio*, lo stesso deve intendersi stralciato da questo provvedimento in quanto con la legge regionale n. 14 del 06 Agosto 1999, all'art. 94 - *Funzioni e compiti delle province*, spetta alle Province esercitare, in conformità a quanto previsto nel comma 2 dello stesso articolo, le funzioni ed i compiti amministrativi attribuiti dallo Stato e dalla presente legge e nello specifico la verifica di compatibilità del regolamento edilizio rispetto ai criteri regionali.

In ordine al P.d.Z. 167, come sopra riportato, lo stesso è stato dimensionato secondo un fabbisogno dei vani calcolato nel decennio 1997 - 2007, attualmente non più rispondente alle effettive necessità. Dopo l'approvazione del presente Piano, l'Amministrazione Comunale può valutare i reali fabbisogni abitativi e proporre la redazione di un nuovo piano di zona che tenga conto di questi e che tenga altresì conto, per la sua ubicazione, delle norme di tutela paesaggistica. Detta area è stralciata.

In riferimento all'art. 16 delle N.T.A., in cui, si prescrive che il programma di attuazione del piano debba contenere le indicazioni dei comprensori nei quali si intende autorizzare le convenzioni, la lettera c), va soppressa in quanto la norma non appare in linea con le normative vigenti in materia di piani attuativi.

In riferimento all'art. 18 delle N.T.A., in cui, si prevede la facoltà al comune di deroga per le altezze massime la lettera c), va soppressa in quanto la norma dove essere contenuta nel regolamento edilizio.



# REGIONE LAZIO

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

## **Modifica alle N.T.A.**

La normativa proposta, risulta per lo più redatta correttamente e tale da consentire l'attuazione del presente P.R.G.. Comunque al fine di recepire il contenuto dei pareri endoprocedimentali acquisiti e formulati dalle Direzioni Regionali, del DM 1444/68 ed al fine di recepire la vigente legislazione regionale in materia, le norme stesse devono essere integrate come segue:

### *Art. 1 -Suddivisione del territorio comunale in zone.*

- Zona A - *Conservazione e risanamento;*
- Zona B - *Completamento;*
- Zona C - *Espansione;*
- Zona D - *Insedimenti industriali e Cooperativistici;*
- Zona E - *Agricola;*
- Zona F - *Attrezzature pubbliche di interesse generale*
- Zona I - *Turistica.*

### *Art. 2 -Esecuzione del P.R.G..*

Invariato;

### *Art. 3 -Norme di carattere generale.*

Invariato;

### *Art. 4 -Zone A - Conservazione e risanamento (articolata nelle sottozone A1 e A2).*

Invariato;

### *Art. 5 -Zone B - Completamento (articolata nelle sottozone B1, B2,B3 e B4).*

Invariato;

### *Art.6 -Zone C -Espansione*

Stralciare le norme riferite alla sottozona C1 (zona P.E.E.P.).

### *Art.7 - Zone D -Attrezzature di servizio*

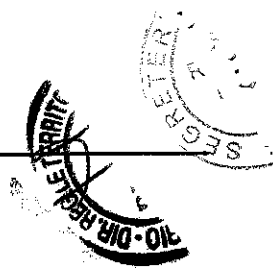
Il presente articolo norma le zone F -*attrezzature pubbliche di interesse generale*, come indicato dall'allineamento al D.M. 1444/68 disposto nella presente istruttoria.

Modificare il titolo che classifica le zone D, come zone F -*attrezzature pubbliche di interesse generale* rispettivamente:



# REGIONE LAZIO

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



*la sottozona D1 in sottozona F1- Servizi Generali Pubblici;  
la sottozona D2 in sottozona F2- Servizi Generali Privati.*

## **Art.8 – Zona E -Oasi faunistica**

Soppressione dell'art. 8 in quanto la norma per l'area *Zona Oasi faunistica*, è ricompresa nell'art. 10.

## **Art.9 – Zona F -Verde**

Classificare la zona F verde come zone F -attrezzature pubbliche di interesse generale del DM 1444/68 e rispettivamente:

- sottozona F1- Servizi Generali Pubblici;*
- sottozona F2- Servizi Generali Privati;*
- sottozona F3 - Verde pubblico;*
- nuova sottozona F4 Osservatorio Astronomico (FOA) con gli indici e i parametri desunti dal progetto (D.P.R.L. n. 177 del 07.06.2004).*

classificare la precedente sottozona F2 *Verde vincolato (zone boscate o da rimboscare)* come zona E agricola, sottozona E4 - *Aree boscate.*

## **Art. 10 –Zone G - Agricole**

Il presente articolo norma le *Zona E – agricola*, come indicato dall'allineamento al D.M. 1444/68 disposto nella presente istruttoria.

Modificare il titolo che classifica le zone G, come *Zona E – Agricola* e rispettivamente:

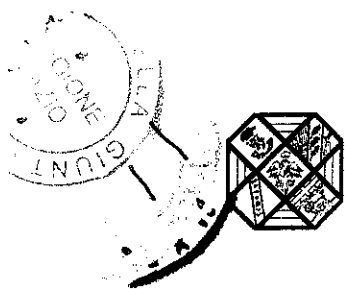
- sottozona E1 - *Agricola;*
- sottozona E2 - *Silvo Pastorali;*
- sottozona E3 - *Oasi faunistica;*
- sottozona E4 - *aree boscate.*

Il presente articolo è integrato dagli artt. 55 e seguenti della lr n. 38/99 e s.m.i..

## **Art. 11 –Zona H - Attrezzature di promozione per la montagna**

Soppressione dell'art. 11 in quanto la norma per l'area *Zona H -Attrezzature di promozione per la montagna*, è ricompresa nell'art. 10, nello specifico:

- *Zona E, sottozona E4 – Aree boscate*, per le parti coperte da bosco;
- *Zona E, sottozona E2 - Silvo Pastorali* per le parti non boscate.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

## *Art. 12 - Zona I - Turistica*

Introdurre questo ultimo capoverso:

- la redazione del Piano Attuativo, è subordinata alla certificazione della presenza o meno dell'area boscata, da parte dell'Amministrazione Comunale, da formularsi ai sensi dell'art. 10 della l.r. 24/98. Ad esito positivo la porzione di area boscata è stralciata dall'ambito e classificata *Zona Agricola sottozona E2- Silvo Pastorali*.

## *Art. 13 - Zona L -Insedimenti industriali e Cooperativistici*

Il presente articolo norma le *zona D -Insedimenti industriali e Cooperativistici*, come indicato dall'allineamento al D.M. 1444/68 disposto nella presente istruttoria.

## *Art. 14 -Zone vincolate*

In riferimento agli *Usi Civici*, introdurre nelle N.T.A. la normativa contenuta nella presente relazione, come disposto con della Direzione Regionale Agricoltura, Area 06 - Diritti Collettivi e Usi Civici e dalla determina dirigenziale dell'Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, con Determinazione Dirigenziale n. C0990 del 06.05.2008.

In riferimento alle *Zone Vincolate*, le stesse sono recepite come *Vincoli* individuati e sovrapposti alle sottostanti zone urbanistiche come:

- a) Vincolo cimiteriale;
- b) Vincolo di rispetto dei fossi;
- c) Vincolo di rispetto della viabilità;
- d) Vincolo di rispetto di elettrodotti ed acquedotti;
- d) Vincolo di rispetto dei depuratori;
- e) Vincolo idrogeologico.

## *Art. 15 -Barriere Architettoniche.*

Invariato;

## *Art. 16 -Programma di attuazione del Piano.*

Soppressione della lettera c);

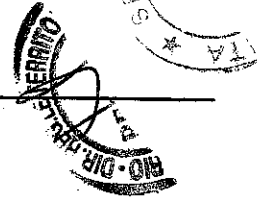
## *Art. 17 -Elaborati allegati al piano.*

Stralciare l'allegato c) Regolamento Edilizio Comunale.



# REGIONE LAZIO

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



**Art. 18 – Disposizioni legislative.**

Stralciare la lettera c) deroga per le altezze massime.

**Art. 19 – Disposizioni finali.**

Invariato;

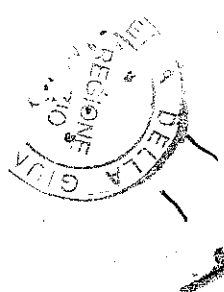
### Osservazioni

A seguito della pubblicazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 29.11.1997, di adozione del Nuovo Piano Regolatore Generale risultano pervenute n. 5 Osservazioni nei termini:

Registro Osservazioni		Protocollo Generale del comune		Proponenti osservazioni
n.	data	n.	data	
1	08.05.1998	1392	08.05.1998	Orlandi Amato
2	09.05.1998	1409	09.05.1998	Orlandi Benedetto
3	15.05.1998	1475	15.05.1998	Ferrari Luigi
4	16.05.1998	1486	16.05.1998	Gruppo di minoranza
5	18.05.1998	1508	18.05.1998	Orlandi Benedetto

Alle suddette osservazioni, l'Amministrazione ha controdedotto con la Deliberazione consiliare n.19 del 24.04.1999. Nello specifico, con argomenti vari, il Consiglio si è espresso nel seguente modo:

n.	esito	nota
1	Non accolta	Perché prive di qualsiasi argomentazione tecnico urbanistica
2	Non accolta	Perché le motivazioni addotte non possono incidere su una decisione che riguarda gli interessi collettivi
3	Non accolta	Perché le argomentazioni sono troppo generiche e non riguardano l'urbanistica.
4	Non accolta	Perché basate su un presupposto che l'urbanistica si debba attuare tenendo conto delle particelle catastali e quindi sulle proprietà dei terreni
5	Non accolta	Perché l'urbanistica non può essere fatta al servizio delle esigenze dei proprietari dei terreni



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

al riguardo si ritiene, di condividere quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale.

## Osservazioni pervenute direttamente alla Regione

Non sono pervenute osservazioni a questa Amministrazione.

Tutto ciò premesso e considerato, questo "Comitato Regionale per il Territorio", è del

### PARERE

che il Piano Regolatore del Comune di Roiate, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50, del 29 Novembre 1997, sia meritevole d'approvazione, con le riportate modifiche, integrazioni e prescrizioni, introdotte d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della Legge 6 Agosto 1967, n. 765.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(*arch. Lucio Zoppini*)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(*arch. Demetrio Carini*)

