



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 30/09/2011

=====

ADDE' 30/09/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLOBRIGIDA	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: BUONTEMPO - CANGEMI - MATTEI - SANTINI

DELIBERAZIONE N. 438

Oggetto:

Comune di Bassano Romano (Vt). Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 98 del 11.12.2000 e n. 62 del 15.12.2005. Approvazione.





438 30 SET. 2011 *Ri*

**Oggetto: Comune di Bassano Romano (Vt).**  
Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 98 del 11.12.2000 e n. 62 del 15.12.2005.  
**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 Bassano Romano (Vt) è dotato di un Programma di Fabbricazione ed annesso Regolamento Edilizio approvato con D.G.R. n. 263 del 05.02.1974;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 98 del 11.12.2000 con la quale il Comune di Bassano Romano (Vt) 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. 20 osservazioni nei termini e n. 2 fuori termine, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 14 del 09.04.2001;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 62 del 15.12.2005, con la quale il Comune di Bassano Romano (Vt) ha riadottato il Piano Regolatore Generale;

**PRESO ATTO** che a seguito della nuova pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 8 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 21 del 16.05.2006;

**RILEVATO** che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 149/1 reso nella seduta del 30.10.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato A,



438 30 SET. 2011 R

ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 193330 del 03.11.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Bassano Romano (Vt) copia del suddetto voto n. 149/1 del 2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 3 del 29.01.2009 con la quale il Comune di Bassano Romano (Vt) ha accettato interamente le modifiche apportate con il citato parere n. 149/1/2008 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 2402 del 01.02.2001 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Ambiente - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente - Servizio Geologico Regionale ha espresso *parere favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n.64, alla formulazione del "Piano Regolatore Generale" del Comune di Bassano Romano, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione delle norme tecniche attuative:*

*1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nello studio geologico redatto dai Geologi G. Veralli, G. Bruti e S. Tamantini, allegato all'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno; in particolare l'Amministrazione dovrà attenersi a quanto riferito nei paragrafi della Relazione Geologica relativamente alle aree del capoluogo, in riferimento alla individuazione delle diverse classi di rischio geologico e a quanto indicato nella carta di idoneità territoriale (Tav. 13 bis) in scala 1:2000, di seguito elencate:*

- In tutte le aree classificate come non idonee, indicate con campitura di colore rosso, delle Carte dell'idoneità territoriale, non sussiste la possibilità di abbassare a livelli accettabili la soglia di rischio; pertanto è vietata l'edificazione;*
- Nelle porzioni del territorio classificate a idoneità con prescrizioni, indicate con la campitura di colore celeste, nella Carta dell'idoneità territoriale, corrispondenti a zone morfologicamente stabili che presentano penalizzazioni ma possono risultare idonee alla previsione urbanistica attraverso opportuni interventi di miglioria; dovranno eseguirsi indagini geognostiche di dettaglio per verificare la distribuzione delle facies litologiche; dovranno realizzarsi adeguate opere di smaltimento delle acque meteoriche nelle zone più acclivi; dovranno essere mantenute le specie arboree e in caso di abbattimento, procedere al rimboschimento compensativo;*
- In tutte le aree classificate idonee, dove non esistono particolari problematiche che possano compromettere il quadro geoambientale, indicate con la campitura di colore giallo, nella Carta dell'idoneità territoriale, l'edificazione è possibile secondo la normativa vigente;*

*In particolare, per le aree del capoluogo (indicate nella Relazione geologica ad integrazione) e nei comprensori destinati allo sviluppo di nuovi complessi edilizi, valgono le seguenti indicazioni specifiche:*



- **Area La Vignaccia (integrazione 1a - 3a):** si confermano le prescrizioni contenute nel paragrafo 2.1.1.7 (a pagina 7) della relazione geologica datata novembre 2000: Realizzazione di adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche onde evitare fenomeni di erosione accelerata;
- **Area Campo sportivo (integrazione 7 a):** si confermano le prescrizioni contenute nel paragrafo 2.1.2.7 (a pagina 10 e 11) della relazione geologica datata novembre 2000:  
Realizzazione di adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche onde evitare fenomeni di erosione accelerata;  
Accertamento di dettaglio in fase di realizzazione dei singoli progetti sulle condizioni di facies e consistenza delle formazioni affioranti che possono presentare eteropie;  
Mantenimento dell'area boschiva da utilizzare come zona a verde;
- **Area S. Angelo (integrazione 5a):** si confermano le prescrizioni contenute nel paragrafo 2.1.3.7 (a pagina 14) della relazione geologica datata novembre 2000: Realizzazione di adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche nel settore più acclive;  
Indagini geognostiche di dettaglio nei singoli spiccati per verificare la distribuzione delle facies litologiche e, per l'area 5 alla verifica della compatibilità dei singoli progetti con la stabilità del versante, riferita anche alla presenza di possibili cavità;  
Mantenimento del castagneto e, in caso fosse necessario l'abbattimento di alcune piante, procedere al rimboschimento compensativo, mediante il reimpianto del medesimo numero di piante rimosse da quell'area in altra limitrofa;
- **Area Valle La Piena (integrazione 8 a):** si confermano le prescrizioni contenute nel paragrafo 2.1.4.7 (a pagina 18) della relazione geologica datata novembre 2000: Mantenimento dell'area boschiva da utilizzare come zona a verde;
- **Area Assunta (integrazione 4 a e 4 b):** si confermano le prescrizioni contenute nel paragrafo 2.1.5.7 (a pagina 21) della relazione geologica datata novembre 2000: Mantenimento dell'area boschiva e, se necessario l'abbattimento di piante, procedere al rimboschimento compensativo;
- **Area Mola di Bassano (integrazione 4 c):** si confermano le prescrizioni contenute nel paragrafo 2.1.6.6 (a pagina 24) della relazione geologica datata novembre 2000: Indagini geognostiche di dettaglio per verificare la distribuzione delle facies litologiche;  
Mantenimento dell'area boschiva e, se necessario l'abbattimento di piante, procedere al rimboschimento compensativo, vale a dire al reimpianto del medesimo numero di piante rimosse da quell'area in altra limitrofa;
- **Aree già urbanizzate:** si confermano le prescrizioni contenute nel paragrafo 2.1.7.6 (a pagina 27 e 28) della relazione geologica datata novembre 2000; in particolare nelle aree ricadenti nella classe A (Idonea) con campitura di colore giallo nella Tav. 13 bis non esistono particolari problematiche che possano compromettere il quadro geo-ambientale. Nelle zone che ricadono in Classe B (Idonea con prescrizioni), ubicate in corrispondenza delle aree boscate, nei settori più acclivi e in prossimità delle incisioni vallive si confermano le seguenti prescrizioni:



*Indagini geognostiche di dettaglio per verificare la distribuzione delle facies litologiche;*

*Mantenimento delle specie arboree, e in caso di abbattimento di piante, procedere al rimboschimento compensativo;*

*Nelle zone ricadenti nella Classe C (Non idonea) localizzate lungo i fossi, campite con il colore rosso, non sussiste la possibilità di abbassare a livelli accettabili;*

*La tavola 13 inoltre bis viene modificata, con l'inserimento di aree non idonee all'edificazione, indicate con colore rosso, già precedentemente escluse con precedente parere della Regione Lazio del 23.06.1995 prot. n° 2608, ai sensi dell'art. 13 della L.n° 64/74, relativo al Piano Regolatore Generale a firma del dott. geol. F. Nolasco;*

- 2. Per l'area del centro storico, (sottozone A1 e A2) il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione del Piano Particolareggiato, in quanto non è possibile valutare le caratteristiche geomorfologiche; in via preliminare si prescrive quanto segue: la verifica per gli edifici, lo stato fondazionale e le modalità costruttive e l'eventuale presenza di cavità sotterranee, attraverso indagini dirette e indirette, e successivamente si realizzino gli eventuali adeguati interventi di consolidamento;*
- 3. Siano rispettate, nell'ambito dei 200 metri di raggio in corrispondenza delle sorgenti e dei pozzi utilizzati a scopo idropotabile, le norme transitorie previste dalla D.G.R. n° 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'Art. 21 del D.L.V. n°152/99, pertanto tutte le aree circolari individuate nella carta di idoneità territoriale (tav. 13 bis) sono modificate e colorate di celeste (idonee con prescrizioni);*
- 4. Siano individuate le aree di salvaguardia, di tutte le sorgenti e dei pozzi di captazione per consumo umano, individuate nella carta relazione geomorfologica del Capoluogo (Tav. 13 bis), secondo i tempi e le procedure previste dalla D.G.R. n° 5817/99;*
- 5. La realizzazione del nuovo cimitero, vista la vicinanza del pozzo Torre Spadino (gestito dal Comune di Bassano ma, ricadente nel territorio Comunale di Capranica) è subordinata alla definizione dell'area di rispetto, individuata con criteri idrogeologici (D.G.R. n°5817/99), in quanto l'insediamento cimiteriale potrebbe costituire un centro di pericolo previsto nell'Art.21 del D.L.152/99;*
- 6. Per la protezione delle acque di falda dei pozzi e delle sorgenti, utilizzati da privati, al fine di evitare che questi diventino vie di possibile infiltrazione del percolato inquinante, si richiede il monitoraggio dei corpi idrici più importanti;*
- 7. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria del comune di Bassano, tuttora privo di sistema di smaltimento e trattamento di depurazione comunale; per le case rurali sparse di nuova realizzazione e per i nuovi insediamenti urbani è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento con sistemi di fitodepurazione, che comunque dovranno prevedere la*



possibilità dello smaltimento al nuovo depuratore comunale in progetto nell'area della Mola di Bassano;

8. Tutte le aree individuate nella carta dell'uso del suolo come "Formazione boschiva a prevalenza di latifoglie" sono escluse da qualsiasi intervento, in particolare modo di quelli che comportino l'eliminazione della copertura boschiva stessa, che garantisce la stabilità geomorfologica e l'efficienza dei corsi d'acqua;
9. È vietato, in linea generale, eseguire interventi che danneggino la vegetazione di interesse forestale ed è vietata altresì l'estirpazione di essenze arboree isolate di interesse forestale;
10. Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici, che dovranno accertare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche e dovranno essere asportati dove presenti le coperture di terreno superficiale aventi cattive caratteristiche geomeccaniche;
11. Siano rispettate le distanze di sicurezza dai corsi d'acqua, in relazione alle aree vincolate secondo le normative vigenti;
12. Sia eseguita un'adeguata regimazione delle acque superficiali al fine di evitare qualsiasi fenomeno di esondazione e/o erosione e ristagno delle acque, con particolare attenzione all'area compresa tra Via Kennedy, Via Cavour, Via A. Moro e Via Garibaldi;
13. Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti dei fossi (Art. 41 del D. L.vo 152/99);
14. Per la realizzazione di opere antropiche (interventi di sistemazione idraulico-forestale, sistemi di depurazione e fognari e sistemi drenaggio) in prossimità dei corsi d'acqua del territorio comunale, prima degli interventi devono essere eseguiti i seguenti studi e indagini per la valutazione del rischio di esondazione: rilievi topografici; verifiche idrauliche per calcolare la portata di massima piena, per un periodo di ritorno di 100 anni; verifiche della stabilità delle sponde; verifica del rapporto tra la falda acquifera e quelle di alveo e subalveo;
15. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;
16. Nelle zone con più accentuata acclività si eviti quanto più possibile la esecuzione di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e, qualora ciò non fosse possibile, i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate;



17. Sia verificata la compatibilità degli interventi del P.R.G., con eventuali altri vincoli gravanti sull'area, (R.D.L. n.3267/23, R.D. n°1126/26, D.M. 1444/68, L. 1089/39, L. 431/85, );

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti ed in particolare:

- D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988, "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;
- Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 11.9.1982 n. 2950;
- Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769.
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";

VISTA la nota n. 34/002 del 15.02.2002 con la quale il Servizio Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale di Viterbo - Sez. 4 Vetralla, in merito al P.R.G. del Comune di Bassano Romano (Vt), ha rilasciato nulla osta, ai soli fini igienico-sanitari, purchè la progettazione e realizzazione di qualsiasi opera venga eseguita nel rispetto delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria;

VISTA la nota n. 118386/D3/06 del 26.10.2004 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area F - Servizio I, ha espresso parere favorevole, con le condizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento, relativamente al Piano Regolatore Generale di che trattasi, con l'ulteriore condizione che sia inserito all'interno delle N.T.A. il seguente articolo:

ART. 60 - AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

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

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



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

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

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

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

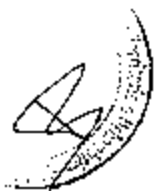
"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 1 del 03.01.1986".

"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."

VISTA la nota n. 170026 del 30.09.2008 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo ha successivamente espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. n°2649/99, alla previsione urbanistica relativa alla Variante Generale al PRG del comune di Bassano Romano, a condizione che si rispettino le prescrizioni tecniche, riportate nel precedente parere della Regione Lazio (con nota n° 2402 del 01.02.2001), con particolare riguardo alle aree evidenziate con il colore rosso e azzurro della Tav. 13 bis della Precedente zonizzazione, e le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- La zonizzazione progettuale dovrà tenere conto della perimetrazione del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Tevere e dell'Autorità dei Bacini Regionali (vedi cartografie: Tav. 58 nord; Tav. 59 nord; Tav. 65 nord; Tav. 66 nord) e delle prescrizioni tecniche indicate nelle Norme del P.A.I.;





438

30 SET. 2011. R

- Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e rispettare le normative tecniche sismiche:
- D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996;
- D.G.R. n°2649 del 18.05.99;

VISTA la nota n. 29094 del 31.07.2009 con la quale l'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica ha chiesto al Comune di Bassano Romano (Vt) di concludere la procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e l'impegno alla alienazione dei terreni di uso civico di proprietà della stessa Amministrazione interessati al Piano Regolatore Generale di che trattasi, in ottemperanza alla condizione posta dalla Direzione Regionale Agricoltura - Area F - Servizio 1 con il citato parere n. 118386/D3/06 del 26.10.2004; VISTO il provvedimento n. C2153 del 13.09.2010 con il quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione regionale agricoltura - Area territorio rurale e credito ha determinato:

- di autorizzare l'Università Agraria di Bassano Romano al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottato Piano Regolatore Generale, a zone di interesse collettivo, di terreni identificati al Catasto del Comune di Bassano Romano al Foglio n° 7, particelle 1417 - 1407 - 1413 - 1416 - 119 - 120 - 1409 - 1408 - 1412/p - 186 - strada/p di Ha. 0.20.57, aventi destinazione a Verde pubblico Attrezzato; al Foglio n° 2, particelle 649 - 645 - 648 - 644 - 643 - 642/p - 646/p - 1153 - 1155, al Foglio n° 6, particelle 564/p - 565/p, al Foglio n° 7, tratto via Roma/p e strade all'interno della zona A2 di Ha. 0.43.26, aventi destinazione a Viabilità; al Foglio n° 7, particella 1412/p e al Foglio n° 2, particelle 1149 - 1151 di Ha. 0.03.72, aventi destinazione a Parcheggio, per una superficie complessiva di Ha. 0.67.55;
- l'Ente medesimo, secondo le modalità stabilite dall'art. 12 della legge n° 1766/1927 ed art. 39 del R.D. n° 332/1928, è altresì autorizzato, a sanatoria, ad alienare le aree già utilizzate a "cimitero esistente" identificate al Catasto del Comune di Bassano Romano al Foglio 2, particelle nn. 154 - 155 - 156 - 438 - 157/p e C, della superficie complessiva di Ha. 1.12.15, il cui valore resta fissato in € 33.645,00;
- di ribadire che per i terreni di demanio collettivo gestiti dall'Università Agraria di Bassano Romano, la previsione ad uso edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potrà essere attuata solo a seguito



della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini prescritti dall'art. 8 della L.R. n° 6/2005.

I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione. Qualora l'amministrazione comunale intendesse procedere alla alienazione delle aree in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n° 6 del 27/01/2005;

**VISTA** la nota n. 163920 del 15.04.2011 con la quale, la Direzione Regionale Agricoltura – Area Diritti Collettivi – ha provveduto a rettificare il precedente parere favorevole, espresso dalla medesima Direzione con nota n. 118386 del 26.10.2004, che resta inalterato fatta eccezione per quanto indicato nell'elenco dei terreni destinati a servizi di pubblica utilità, alla voce parcheggi, che si intende modificato con l'inclusione delle particelle 1149 (ex particella 105/parte) e 1151 (ex 245/parte) del Foglio catastale n° 2;

**PRESO ATTO** della nota n. 219937 datata 23.12.2009 della Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale e credito, fornita dal Comune di Bassano Romano, (Vt) dalla quale si evince che la part. 425 censita al N.C.T. al foglio n. 2, non risulta menzionata fra quelle di demanio civico, contrariamente a quanto riportato nel parere, espresso con nota n. 118386/D3/06/2004 dalla medesima Direzione - Area F - Servizio 1;

**PRESO ATTO** della nota datata 10.03.2011 con la quale il Comune di Bassano Romano (Vt) ha specificato che le osservazioni pervenute fuori termine non sono state controdedotte dal Consiglio Comunale e di conseguenza non sono state trasmesse alla Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica;

**PRESO ATTO** della nota del 06.05.2011 con la quale il Comune di Bassano Romano (Vt) ha specificato che:

- Il parere di verifica del P.A.I. non è propedeutico all'approvazione del P.R.G. in oggetto in quanto, le date di adozione del P.R.G. (11.12.2000 e 15.12.2005), la pubblicazione, le osservazioni e l'istruttoria tecnica nonché il voto n. 149/1 del \* in vigore della Deliberazione 13 luglio 2009, n. 1, dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio – Comitato Istituzionale, che "subordinava all'acquisizione del preventivo parere dell'Autorità, l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici comunali";
- Sarà cura di questo Ente acquisire, in fase di attuazione, il parere P.A.I. dell'Autorità dei bacini Regionali del Lazio;

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 149/1 del 30.10.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

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

\* 30.10.2008 DEL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO, SOGGETTO PRECEDENTI ALL'ESATTA



438

30 SET. 2011 R

**DELIBERA**

di approvare il Piano Regolatore Generale del Comune di Bassano Romano (Vt) adottato con deliberazioni consiliari n. 98 del 11.12.2000 e n. 62 del 15.12.2005, secondo i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 149/1 del 30.10.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

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

- Tav. 1 Relazione Tecnica illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 3 Inquadramento territoriale (1:100.000);
- Tav. 4 Delimitazione territorio comunale (1:10.000);
- Tav. 5 Morfologia del Territorio Comunale (1:10.000);
- Tav. 6 a Vincoli Usi Civici - Nord (1:5.000);
- Tav. 6 b Vincoli Usi Civici - Sud (1:5.000);
- Tav. 7 Vincoli ex-lege n° 431/85 e L. 1497/39 (1:10.000);
- Tav. 8 Aree sottoposte a Vincolo idrogeologico (1:10.000);
- Tav. 9 Acquedotti ed Elettrodotti (1:10.000);
- Tav. 10 Proprietà Comunali (1:2.000);
- Tav. 11 Struttura del Territorio - Viabilità (1:10.000);
- Tav. 12 Zonizzazione Territorio Comunale - Nord - (1:5.000);
- Tav. 13 Zonizzazione Territorio Comunale - Sud - (1:5.000);
- Tav. 14 Zonizzazione Capoluogo (1:2.000);
- Tav. 15 Zonizzazione Stazione (1:5.000);
- Tav. 16 Zone Omogenee (1:2.000);
- Tav. 17 Consistenza P.d.F. (1:2.000);

e nella tavola 13 bis - Carta della Idoneità Territoriale - Capoluogo - di cui al parere n. 2402 del 01.02.2001 del Servizio Geologico Regionale.

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



Allegato A

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 04 OTT. 2011





# REGIONE LAZIO

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

ALLEG. 6/A DEL. N. 438 R

DEL 20/11/2007

ALLEGATO A

IL DIRETTORE REGIONALE  
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
Voto n. 149/1, del 30 Ottobre 2008.

**OGGETTO:** Comune di Bassano Romano (VT).

Piano Regolatore Generale

D.C.C. n. 98, del 11 Dicembre 2000 e n. 62, del 15 Dicembre 2005

Rif. L. 1150/42.

## IL COMITATO

Vista la nota del Comune di Bassano Romano n. 4093 del 05/05/2001, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 07/05/2001 prot. 9879, con la quale il Sindaco di detto Comune ha trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi al Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazione n. 98 del 11/12/2000, chiedendone l'approvazione.

Vista la nota n. 5246 del 24/05/2006 pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 26/05/2006 prot. 86466, con la quale il Sindaco di detto Comune ha trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi al Piano Regolatore Generale, nuovamente adottato con Deliberazione n. 62 del 15/12/2005.

### PREMESSO:

che il Comune di Bassano Romano (VT), dotato di Programma di Fabbricazione ed annesso Regolamento Edilizio, approvato con D.G.R. n. 263 del 05/12/1974 ha adottato il presente Piano Regolatore Generale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 11/12/2000, avverso il quale sono pervenute ventidue osservazioni nei termini, controdedotte con la D.C.C. n. 14 del 09/04/01, e quattro fuori termine.

Successivamente il P.R.G. è stato nuovamente adottato con Deliberazione n. 62 del 15/12/2005 avverso la quale sono state presentate otto osservazioni nei termini, controdedotte con D.C.C. n. 21 del 16/05/2006, e una fuori termine.

Il Comune di Bassano con nota n. 3966 del 11/04/2007 pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 11/05/2007 prot. 60109, ha richiesto copia delle osservazioni fuori termine e/o pervenute direttamente alla Regione Lazio.



# REGIONE LAZIO

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



Vista la nota del Comune di Bassano Romano n. 1422 del 05/02/2008 pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 05/2/2008 prot. 21891 con la quale si integra la documentazione trasmessa.

Vista la nota del Comune di Bassano Romano n. 2098 del 21/02/2008 pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 21/02/02 prot. 32873 con la quale si integra la documentazione trasmessa e si precisa che l'Amministrazione Comunale non intende esprimere parere in sede di Consiglio Comunale in merito alle Osservazioni presentate fuori termine.

Risulta opportuno precisare che i pareri allegati sul Piano Regolatore di Bassano Romano sono stati rilasciati sul Piano Regolatore di cui alla prima adozione (Deliberazione n. 98 del 11/12/2000), e solo in alcuni casi sono stati aggiornati. In particolare il parere ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/85 relativo agli "Usi Civici" è stato rilasciato soltanto sulla prima adozione del PRG (quella del 2000).

Dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 15/12/2005, si evince che gli elaborati grafici della prima adozione coincidono con quelli della seconda adozione, con la sola esclusione delle N.T.A.. Infatti la Delibera n. 62 del 15/12/2005 recita:

*Rilevato il fatto che questo nuovo P.R.G. che si va ad adottare riguarda principalmente varianti di adeguamento normativo delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del 2000 che sono state sostituite con la Tavola 2 bis " Norme tecniche di attuazione revisionate al dicembre 2005" ma non modifica le tavole, la pianificazione ed i parametri urbanistici - edilizi, né gli elaborati dell'originario P.R.G. inviato in precedenza alla Regione Lazio.*

Considerato che le tavole della seconda adozione del PRG (D.C.C. n. 62 del 15/12/2005) e perciò anche le zonizzazioni sono rimaste immutate, i pareri della prima adozione D.C.C. n. 98 del 11/12/2000 possono essere ritenuti validi.

Per quanto concerne invece le altre varianti adottate nella D.C.C. n. 62 del 15/12/2005 quali:

- Variante Stralcio P.R.G. per Servizi Tecnologici Relativi alla Localizzazione ed al Risanamento degli Impianti Radioelettrici e per le Comunicazioni;
- Piano di Zonizzazione Acustica;
- Piano di Individuazione delle Arce idonee ad ospitare Impianti di Erogazione Carburante nel Territorio Comunale;



# REGIONE LAZIO

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

non essendo corredate dai pareri di rito si intendono stralciate dalla presente approvazione.

Vista la nota dell'Area Amministrativa 2 B 11 prot. 217696 del 11/12/2006.

Il progetto di Piano Regolatore Generale, trasmesso dall'Amministrazione Comunale di Bassano Romano, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

### *I Atti Amministrativi 1° Adozione*

1. Domanda di approvazione prot. 4093 del 05/05/2001;
2. Deliberazione Consiliare n. 98 del 11/12/2000 di adozione del P.R.G;
3. Avviso di deposito;
4. Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio ed in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
5. Foglio Annunzi Legali della Provincia di Viterbo n. 90 del 29/12/2000;
6. Certificato avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione;
7. Registro protocollo delle osservazioni;
8. Osservazioni;
9. Deliberazione Consiliare n. 14 del 09/04/2001 di controdeduzioni alle osservazioni;

### *I Atti Amministrativi 2° Adozione*

1. Domanda di approvazione prot. 5246 del 24/05/2006;
2. Deliberazione Consiliare n. 62 del 15/12/2005 di adozione del P.R.G;
3. Avviso di deposito;
4. Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio ed in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
5. Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Foglio delle inserzioni n. 47 del 25/02/2006;
6. Certificato avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione;
7. Registro protocollo delle osservazioni;
8. Osservazioni;
9. Deliberazione Consiliare n. 21 del 16.05.2006 di controdeduzioni alle osservazioni;

### *Pareri Acquisiti*

1. Parere "Usi Civici" ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995 del 26 Ottobre 2004 prot. 118386/D3/06 in risposta al foglio n. 6141 del 14/06/2004 rilasciato dalla



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- Regione Lazio Dipartimento Economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura Area F Servizio 1.
2. "Nulla Osta Igienico Sanitario" rilasciato dalla A.S.L. di Viterbo Sez. 4 Vetralla del 15/02/2002 prot. n. 34;
  3. Parere ai sensi cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999, prot. n. 2402, fascicolo 2779 del 01/02/2001;
  4. Parere ai sensi cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999, prot. n. 170026, fascicolo 2779 del 30/09/2008;

## *II Elaborati Tecnici*

- Tav. 1 - Relazione Tecnica illustrativa;
- Tav. 2 bis - Norme tecniche di attuazione modificate a dicembre 2005;
- Tav. 3 - Inquadramento territoriale 1:100.000;
- Tav. 4 - Delimitazione territorio comunale 1:10.000;
- Tav. 5 - Morfologia del Territorio Comunale 1:10.000;
- Tav. 6 a - Vincoli Usi Civici Nord 1:5.000;
- Tav. 6 b - Vincoli Usi Civici Sud 1:5.000;
- Tav. 7 - Vincoli L. 431/85 e L. 1497/39 (1:10.000);
- Tav. 8 - Vincolo idrogeologico (1:10.000);
- Tav. 9 - Acquedotti ed Elettrodotti (1:10.000);
- Tav. 10 - Proprietà Comunali (1:2.000);
- Tav. 11 - Struttura del Territorio (viabilità) (1:10.000);
- Tav. 12 - Zonizzazione Territorio Comunale Nord (1:5.000);
- Tav. 13 - Zonizzazione Territorio Comunale Sud (1:5.000);
- Tav. 14 - Zonizzazione Capoluogo (1:2.000);
- Tav. 15 - Zonizzazione Stazione (1:5.000);
- Tav. 16 - Zone Omogenee (1:2.000);
- Tav. 17 - Consistenza P.d.F. (1:2.000);

## *II.1. Elaborati Indagine Geologica e Vegetazionale*

### Studio Geomorfologico

- Tav. 3 bis - Carta Geomorfologica - Capoluogo - scala 1: 2.000;
- Tav. 4 bis - Carta delle acclività - Capoluogo - scala 1: 2.000;
- Tav. 13 bis - Carta della Idoneità Territoriale - scala 1: 2.000;
- Tav. 14 bis - Carta dei rischi e della Vulnerabilità Territoriale - Capoluogo 1:2.000;
- Relazione Geologica Novembre 2000;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

## Indagine Agropedologica e Vegetazionale

- Relazione Tecnica;
- Tav. 1 - Carta dell'uso del suolo - scala 1:10.000;
- Tav. 2 - Carta della Classificazione Agronomica dei Terreni - scala 1:10.000;
- Tav. 3 - Elaborato fotografico - Scala 1:2.000;
- Tav. 4 - Carta dell'Uso del Suolo - Indagine di dettaglio - Scala 1:2.000;
- Tav. 5 - Carta dell'Uso del Suolo - Indagine di dettaglio - Scala 1:2.000;

Si rileva quanto segue:

### *DATI GENERALI DEL COMUNE*

Il Consiglio Comunale di Bassano Romano (VT) con propria Deliberazione n. 62 del 15/12/2005, ha adottato il Piano Regolatore Generale,

Il Comune di Bassano Romano (VT), ha un'estensione territoriale pari a 37,43 Kmq., ed ai fini sanitari dipende dalla A.S.L. di Viterbo sezione 4 Vetralla.

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine di 287/591 metri s.l.m. ed il capoluogo è posto ad una quota di 360 metri.

Il territorio sopracitato confina con i Comuni di Capranica (VT), Sutri (VT), Bracciano (RM), Oriolo Romano (VT), Vejano (VT).

Precedentemente all'adozione del presente Piano Regolatore Generale il Comune disponeva di un Programma di Fabbricazione ed annesso Regolamento Edilizio, approvato con Decr. Provv. n. 6427 del 28/10/1971.

Dalla relazione del P.R.G. e dai dati del Censimento I.S.T.A.T. (del 1991 e 2001) si desumono i seguenti parametri:

Popolazione Residente al 1991 ..... 3.786 ab. (ISTAT)

Popolazione Residente al 2001 ..... 4.277 ab. (ISTAT)

Distribuzione della Popolazione Residente al 2001 nelle seguenti località:

Capoluogo ..... 3.446 abitanti

Case Sparse ..... 831 .....

Totale ..... 4.277 abitanti



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



## Andamento della popolazione residente (ISTAT) /Dati comunali

Censimento 1991 abitanti 3.786  
Censimento 2001 abitanti 4.277  
residenti 2007 abitanti 4.755

## Incrementi e variazione della Popolazione

1991/2001 ..... = + 12,96 %  
2001/2007 ..... = + 11,17 % in 6 anni, = 1,86 annuo = (18,62 in 10 anni)

Il numero delle famiglie nel 1991 risulta pari a 1.320 unità (nel 2001 pari a 1.729 unità)

## Patrimonio edilizio (al 1991)

Abitazioni occupate ..... 1.320  
Abitazioni non occupate ..... 519 (di cui 387 seconde case)  
Abitazioni totali ..... 1.839  
  
Stanze occupate ..... 5.551  
Stanze non occupate ..... 2.094 (di cui 1.577 seconde case)  
Stanze nel complesso ..... 7.645

Indice di affollamento 0,68 (3.786 abitanti/5.551 stanze occupate).

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'ottobre del 1991, come si evince dai dati sopra riportati, è pari a 1.839 abitazioni (pari a 5.551 stanze), di cui tuttavia solo 1.320 abitazioni (pari a 5.551 stanze) risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, mentre le rimanenti 519 (pari a 2.094 stanze) sono in parte abbandonate per cattive condizioni statiche ed igieniche ed in parte utilizzate in modo saltuario o stagionale.



# REGIONE LAZIO

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

## VINCOLI E DISCIPLINA DI TUTELA PAESAGGISTICA

### VINCOLI ESISTENTI DI DECRETI E PTP VIGENTI

Il territorio comunale di Bassano Romano, sottoposto alla disciplina di tutela paesaggistica del PTP n. 3 "Laghi di Bracciano e Vico", risulta interessato dalla presenza di vincoli paesaggistici di cui al D.L.gs. 22/01/2004, n. 42, sia per la presenza di beni di cui alla Legge 1089 del 1 giugno 1939 sia che ai sensi dell'art. 142 (ex Legge 431/85 art. 1 punti: c, f, g, h, m), per la presenza di beni diffusi.

In particolare sono presenti i seguenti specifici decreti:

- Decreto del 09 Agosto 1993 "Palazzo, Parco e Rocca Odescalchi, già Giustiniani";
- Decreto del 13 Giugno 2000 "Aree pertinenziali al compendio monumentale denominato Palazzo Parco e Rocca Odescalchi";
- Decreto del 06/12/2005 "Villa Giustiniani Odescalchi";

Sono presenti inoltre

- Area Naturale Protetta – Complesso Bracciano - Martignano;
- Zona di Protezione Speciale –  
ZPS IT6030005 Comprensorio meridionale dei Monti della Tolfa.

### VINCOLI DERIVANTI DAL NUOVO P.T.P.R. ADOTTATO

Dall'esame del P.T.P.R. si rileva che oltre ai beni sopracitati sono stati individuati altri beni paesaggistici:

- Aree tutelate per legge art. 134 comma 1 lettera b e art. 142 Co. 1 Dlvo 42/2004. – m) aree di interesse archeologico già individuata – beni lineari con fascia di rispetto art. 13 Co. 3 lett. a L.R. 24/98;
- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134, comma 1 lettera c Dlvo 42/04 – insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri;
- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134, comma 1 lettera c Dlvo 42/04 – beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri.



# REGIONE LAZIO

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



Per quanto attiene al vincolo paesaggistico di cui al punto c) dell'art. 142 del citato D.Lgs. 42/04 risultano iscritti negli elenchi provinciali delle Acque Pubbliche i seguenti corsi d'acqua:

## ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE DEL COMUNE DI BASSANO ROMANO

R.L. (ID G.U.) C056	DENOMINAZIONE G.U.	FOCE	COMUNI	LIMITI	RIF. LEG.	NU G.U.	DATA G.U.
0010 (108)	Fiume Mignone	Tirreno	Blera, Capranica, Monte romano, Oriolo Romano, Vejano	Dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957	81	03/04/1958
0010A (108)	Fiume Mignone				D.P.R. 18/12/1957	81	03/04/1958
0048 (170)	Fosso di Capocroce	Lago di Bracciano	Bassano Romano, Sutri	Dallo sbocco per 4,5 Km verso monte	R.D. 17/02/1910	146	22/06/1910
0400 (117)	Fosso Scatenato	Mignone	Bassano di Sutri, Capranica, Vejano	Dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957	81	03/04/1958
0400 A (117)	Fosso Scatenato				D.P.R. 18/12/1957	81	03/04/1958
0401 (118)	Fosso Pupigliano	Mignone	Bassano Romano,	Dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957	81	03/04/1958
0401A (118)	Fosso Pupigliano				D.P.R. 18/12/1957	81	03/04/1958
	Fosso Gigante	Fosso	Bassano Romano	Dallo sfocio	D.P.R.	279	04/12/1953



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

0403 (34)		Capugliano		alle sorgenti comprese inclusi gli affluenti di destra e di sinistra	06/10/1953		
0414 (138)	Fosso di Pozzarico	Premiera	(Bassano di Sutri)	Dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957	81	03/04/1958
0416 (37)	Fosso di Sant'Angelo	Fosso di Porinargio	Bassano Romano	Dallo sfocio alle origini	D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953
0416 A (37)	Fosso di Sant'Angelo				D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953
0519 (136)	Fosso Primiera o Tazzano	Valdiano	Bassano Romano, Capranica, Sutri	Dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957	81	03/04/1958
0519 A (136)	Fosso Primiera o Tazzano				D.P.R. 18/12/1957	81	03/04/1958
0569 (31)	Fosso delle Canepine	Fosso Tarzano	Bassano Romano	Dallo sfocio alla confluenza dei fossi Serafina e Solapiaggia	D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953
0570 (33)	Fosso di Solapiaggia	Fosso delle Canepine	Bassano Romano	Dallo sbocco alle sorgenti comprese	D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953
0570 A (33)	Fosso di Solapiaggia				D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953
0571 (38)	Fosso di Tazzano Superiore	Fosso Tazzano	Bassano Romano, Capranica, Sutri	Da 2 Km a monte della continuazione	D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953



# REGIONE LAZIO

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



		Primiera		fino alle sorgenti Tazzano o Lamiera			
0571 A (38)	Fosso di Tazzano Superiore				D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953
0573 (35)	Fosso di Fontegrillo	Torrente Mignone	Bassano Romano, Vejano	Dallo sfocio alle sorgenti comprese inclusi gli affluenti di destra e di sinistra	D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953
0573 A (35)	Fosso di Fontegrillo				D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953
0574 (30)	Fosse di Calar drino	Fosso di Pozzario	Bassano Romano	Dallo sfocio alla confluenza con i fossi Serafina e Solapiaggia	D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953
0575 (29)	Fosso di Scarnazzano	Fosso di Pozzario	Bassano Romano, Sutri	Dallo sbocco alle sorgenti comprese	D.P.R. 06/10/1953	279	04/12/1953

La valida e certa individuazione e graficizzazione delle fasce di protezione dei suddetti corsi d'acqua pubblica è rappresentata nella D.G.R. n. 211 del 22/02/2002, pubblicata il 29/06/2002 nel B.U.R.L. e relativi allegati cartografici, così come integrata dalla DGR n. 452 dell' 01/04/2005.

Si precisa che la tabella sopra riportata è valida solo ai fini istruttori, ma non costituisce norma modificativa della D.G.R. 211/2002 e della D.G.R. 452/2005.

Ai fini della tutela paesaggistica, il territorio del comune risulta ricompreso nel P.T.P. n. 3 il cui Testo Coordinato delle N.T.A è stato approvato con D.G.R. n. 4473 del 30/07/1999.

In generale vigono le disposizioni di tutela della LR 24/98 in quanto le aree del centro urbano e della stazione risultano interessate da vincoli di beni diffusi e non da specifici D.M. di cui alla L. 1497/39



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

In particolare i rapporti tra pianificazione paesistica e altri strumenti di pianificazione sono regolati dalle disposizioni contenute negli artt. 27 e 27 bis della LR 24/98.

Il Comune di Bassano Romano, originariamente non classificato sismico ma ammesso a consolidamento, è stato successivamente, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 proposto come zona 3, e quindi, riclassificato, dalla D.G.R. n. 766 dell' 01.08.2003 (BUR. n. 28 del 10/10/2003), come Zona Sismica 3.

Il suo territorio risulta inoltre interessato dal vincolo idrogeologico e forestale, di cui. al R.D. 3267/1923.

## IL TERRITORIO COMUNALE: TRASFORMAZIONI E PREVISIONI URBANISTICHE

La realtà territoriale non appare compromessa, in quanto la richiesta di nuove volumetrie edilizie è stata concentrata nella zone adiacenti il centro urbano.

Il territorio, infatti, non è interessato da nuclei edilizi spontaneamente sorti, tali da richiedere interventi di recupero. Più in generale si rileva che l'edificato esistente si è sviluppato secondo quanto previsto dal P.D.F. che prevedeva l'espansione a nord del vecchio nucleo storico.

Il Piano Regolatore del Comune di Bassano Romano persegue i seguenti obiettivi:

- 1 Salvaguardia e tutela dei valori storici e culturali in relazione alle caratteristiche del territorio;
- 2 Riqualificazione del nucleo urbano del capoluogo con la ricomposizione ed il completamento delle aree inedificate;
- 3 Potenziamento, miglioramento funzionale e qualitativo del sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni, delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico presenti nel territorio;
- 4 Salvaguardia delle zone agricole e del patrimonio agricolo e forestale;
- 5 Reperimento di aree produttive per soddisfare una crescente domanda da parte degli operatori economici locali;

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del P.R.G. che, ai fini del calcolo del dimensionamento, prevede 100 mc. ad abitante.

Per quanto concerne i pareri acquisiti si precisa che:

- Il parere reso ai sensi dell' art. 89 del D.P.R. 380/2001 (già art. 13 della Legge 03/02/1974, n. 64) risulta favorevole, con diverse prescrizioni tali da non compromettere la maggior parte delle destinazioni proposte dal P.R.G., ma da condizionare talune zonizzazioni riducendone parzialmente la capacità



edificatoria. Pertanto le zone dichiarate inedificabili potranno mantenere la destinazione urbanistica, ma l'edificazione deve essere posta al di fuori di esse, salvo i casi di eventuali ablazioni espressamente citate nelle proposte di modifiche alla zonizzazione.

- Il parere suppletivo dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 del 30/09/2008 ha confermato quanto contenuto nel precedente parere del 01/02/2001.
- Il parere, reso ai sensi della L.R. n. 1/1986 e dell' art. 7 della L.R. n. 59/1995 rilasciato dal Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, è

### PARERE FAVOREVOLE

alla proposta urbanistica riportata in oggetto, avanzata dall'Amministrazione Comunale di Bassano Romano (Viterbo), riferita al Piano Regolatore Generale, in quanto le proposte di zonizzazione di natura edificatoria di carattere residenziale, produttivo e per pubblici servizi interessano marginalmente terreni liberi appartenenti al demanio civico, e non incidono sulla loro conservazione o utilizzo da parte della collettività, ed a condizione che;

#### **A- Università Agraria di Bassano Romano:**

1. Ottenga l'autorizzazione, ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R. 3/01/1986 n. 1, all'alienazione delle aree divenute edificatorie, come meglio in premessa identificate; in possesso degli attuali occupatori;
2. ottenga l'autorizzazione al mutamento di destinazione delle aree previste con destinazione a servizi, come meglio in premessa identificate; ai sensi dell'art. 12 della L. 16/06/1927 n. 1766;
3. ottenga l'approvazione del Piano delle Alienazioni delle aree di demanio civico edificate senza la regolare autorizzazione comunale, come meglio in premessa identificate, ai sensi dell'art. della L.R. n. 57 del 17/12/1996.

#### **B - Comune di Bassano Romano;**

per le aree di natura privata risultanti gravate da diritti civici, dovrà:

1. procedere al rilascio delle concessioni ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge n°, 1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/1986

#### **C - Sia inserito nelle N.T.A., l'articolo nelle premesse riportato.;**



- Il Nulla -Osta igienico - sanitario rilasciato dalla A.S.L. di Viterbo Sez. Vetralla contiene prescrizioni che non modificano la struttura del P.R.G.

## RISPONDEZZA DEL DIMENSIONAMENTO AI CRITERI DELLA L.R. 72/75

### CALCOLO DELLE CUBATURE COME DA PROGETTO

Il presente Piano Regolatore Generale è stato redatto, come già esposto, in presenza di un P.d.F. del 1974. Ciò ha di conseguenza condizionato lo sviluppo del territorio comunale, che si presenta urbanizzato a margine del Capoluogo.

Le analisi demografiche e territoriali, poste a base del P.R.G., possono ritenersi condivisibili anche se leggermente sovradimensionate sia in ordine alla previsione di incremento della popolazione, sia in ordine allo sviluppo dell'economia locale.

Alcune zonizzazioni però, non sempre risultano compatibili con la salvaguardia dell'ambiente, in quanto prevedono l'edificazione in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, che in taluni casi è subentrato in data successiva all'adozione del P.R.G.

Pertanto sarà oggetto di specifiche modifiche d'ufficio.

Da tali analisi emerge che il Piano appare sovradimensionato nel calcolo degli abitanti insediabili. E' da osservare che le volumetrie di progetto sono state individuate sia nelle zone B, che nelle zone C, mentre nella zona A non sono state computate in quanto anche se presenti alcuni vani liberi gli stessi non sono stati ritenuti utilizzabili per motivi igienico sanitari.

Infatti su una base di 4.755 abitanti (residenti al 2007) viene proposto un incremento di 2.494 abitanti, di cui 907 in zona B e 1.587 in zona C che corrisponderebbe a 52 % degli abitanti residenti. E' stata inoltre prevista una zona turistica in località Stazione che porterebbe ulteriori 182 abitanti, ma c'è da osservare che è in parte già compromessa, di conseguenza i nuovi abitanti insediabili nella stessa sono in numero inferiore a quanto teoricamente computabile. Il calcolo delle volumetrie residue non è stato redatto per singola zona ma sul totale delle zone B e C e pertanto non permette una valutazione analitica della singola zona.

Il numero degli abitanti, a seguito delle modifiche d'ufficio, è ridotto di 240 unità a seguito dell'ablazione delle zone C 3 (n. 80 pari a 240 abitanti). Pertanto i nuovi abitanti di progetto risulterebbero = 2.254 ab. (2.494 ab. - 240 ab.).

L'ablazione della sola zona C 3 non risulta sufficiente in quanto il dimensionamento sarebbe pari al 47,40 % dei residenti ( $2.254/4.755 \times 100$ ) e quindi



superiore ai parametri di cui alla legge 72/75, appare opportuno procedere anche alla riduzione degli indici delle zone di espansione. La riduzione degli indici (C 1 da 0,80 a 0,70, C 2 da 0,70 a 0,60, e C 3 da 0,50 a 0,40) comporta la diminuzione di ulteriori 248 abitanti. Alla luce delle sopracitate modifiche il numero degli abitanti insediabili sarà =  $2.494 - 240 - 248 = 2.006$  abitanti. In definitiva il dimensionamento risultante dalle modifiche d'ufficio sarà pari al **42,18 %** ( $2.006/4.755$ ) e quindi accettabile anche considerato il fatto che le volumetrie sono state considerate a 100 mc./abitante.

Corre l'obbligo di osservare che attualmente per la volumetria media ad abitante viene spesso utilizzato il parametro medio di 130 mc. /abitante, in tal caso avremo quindi :  $200.600 \text{ mc} : 130 = 1.543,07$  nuovi ab. : 4.755 residenti = **32.45 %** dei residenti.

## STANDARDS URBANISTICI AI SENSI D.M. 1444/68

Il rispetto degli standards urbanistici, come previsto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968, è ampiamente verificato come risulta dalla seguente tabella riepilogativa:

			SUPERFICIE MINIMA mq	SUPERFICIE PREVISTA E DI PROGETTO mq
F 1	AREE PER L'ISTRUZIONE	4,50	33.723	29.806
F 2	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	9,00	67.446	117.458
		2,00	14.988	
P	AREE PER PARCHEGGI	2,50	18.735	22.490
	<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>134.802</b>	<b>169.754</b>

Considerando che il numero totale di abitanti in base al quale è stato dimensionato il P.R.G. è di 7.494 unità, risultano a disposizione di ogni abitante:  $\text{mq. } 169.754/7.494 = 22,65$  mq/abitante > di 18 mq/abitante (dotazione minima di cui al D.M. 1444/68).

In base al calcolo degli abitanti ricalcolato sul dimensionamento integrativo risulta:  $\text{calcolato per } 4.755 \text{ residenti} + 2.006 \text{ di progetto} = 6.761$  abitanti totali e quindi  $\text{mq. } 169.754/6.761 \text{ ab.} = 25,10$  mq.



# REGIONE LAZIO

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

In considerazione di quanto sopraesposto il dimensionamento degli standards è rispondente a quanto previsto dal D.M. 1444/68.

## ABUSIVISMO EDILIZIO

Relativamente al fenomeno dell'abusivismo edilizio ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85, 724/94 e 326/03, nonché dalle leggi regionali in materia (L.L. R.R. 28/80, 27/83, 76/85 e 12/04), risulta agli atti una dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale attestante:

- "che sul territorio comunale il fenomeno di abusivismo edilizio è contenuto in episodi di abusi minori, quali piccoli ampliamenti, ristrutturazioni, realizzazioni di modesti manufatti quali ricoveri per attrezzi agricoli o altri usi connessi all'attività agricola ed alle attività produttive in genere,
- l'esistenza di nuclei edilizi abusivi,
- l'esistenza di lottizzazioni abusive".

Tali fenomeni pertanto non incidono sulla impostazione del P.R.G., né sul suo dimensionamento

## VIABILITA'

La viabilità principale è costituita dalla S.S. n. 2 Cassia e dalla S.S. n. 493 Claudia Braccianese.

E' presente inoltre una stazione ferroviaria.

## ORGANICITA' E COMPLETEZZA DEL TESTO DELLE N.T.A.

Il testo delle norme tecniche di attuazione, composto da 66 articoli, pur essendo predisposto in forma chiara e corretta, deve essere integrato o modificato, al fine di consentire il rispetto dei pareri sopracitati, l'adeguamento a leggi sopravvenute, nonché la maggiore salvaguardia del territorio e la rigorosa tutela delle caratteristiche paesaggistiche.



## CONSIDERAZIONI

Il P.R.G. in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, ma non risulta del tutto conforme ai criteri fissati dalla L.R. 12/06/1975 n. 72 e dalle leggi regionali n. 24 e n. 25 del 6 luglio 1998.

Infatti le volumetrie di progetto, risultano di poco superiori al parametro del 30% della popolazione residente, e talvolta in contrasto con le necessità di tutela dell'ambiente.

Ciononostante è doveroso precisare che le riduzioni volumetriche dovute alla necessità di salvaguardare l'aspetto paesaggistico dei luoghi come la Zona C 3 n. 80 che ricade nella fascia di rispetto del vincolo della Villa Odiscalchi, nonché l'abbassamento degli indici delle zone C, riporteranno il dimensionamento nei limiti della L.R. 72/75.

E' da rilevare che l'andamento demografico del Comune è in saldo positivo ed, inoltre la richiesta di abitazioni è causata dal pendolarismo con la città di Roma.

Alla luce delle modifiche d'ufficio le volumetrie insediabili risultano ridotte e pertanto compatibili con i parametri di cui alla L.R. 72/1975.

## CONSIDERAZIONI SULLE ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Come in precedenza detto, il territorio comunale risulta in parte vincolato da: acque pubbliche, territori boscati, aree archeologiche, beni di cui alla legge 1089/39 e beni tipizzati), l'insieme di tutti questi vincoli ha inciso in parte sulle zonizzazioni che pertanto saranno modificate.

Si rileva inoltre che nell'ambito del territorio comunale di Bassano Romano sono state accolte alcune osservazioni ai P.T.P. vigenti ai sensi dell' art. 23 comma 1 L.R. 24/98.



# REGIONE LAZIO

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

## PROPOSTA DI PARERE

Tenuto conto delle considerazioni sopra espresse si ritiene che le zonizzazioni proposte siano in gran parte condivisibili, ad esclusione dei casi espressamente richiamati nelle proposte di modifiche d'ufficio di seguito descritte.

Infatti le zonizzazioni sono state determinate secondo i criteri di cui al D.M. 1444/68, le nuove zone di espansione sono state correttamente individuate ai margini dell'edificato esistente, le zone artigianali rispondono alle esigenze del Comune di Bassano Romano e compatibili con la loro ubicazione geografica.

Il dimensionamento degli abitanti insediabili alla luce delle modifiche d'ufficio risulta contenuto nei limiti della L.R. 72/75.

Si potrà giungere all'approvazione del presente P.R.G. attraverso proposte di specifiche *modifiche da introdurre d'ufficio* ai sensi dell'art. 3 della legge 6-8-1967 n. 765, che non comportano innovazioni tali da mutare la struttura dello stesso P.R.G. con i relativi criteri di impostazione. Le suddette modifiche sono finalizzate a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, la compatibilità con le L.L. R.R. n. 24 e n. 25 del 1998 con la L.R. 38/1999, con la L.R. 72/75, nonché il rispetto delle prescrizioni di cui ai pareri di competenza.

## PROPOSTE DI MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

In relazione a quanto precedentemente esposto non tutte le zonizzazioni si ritengono condivisibili, e pertanto, le stesse verranno elencate specificatamente.

Talune destinazioni di P.R.G., che presentano diverse porzioni non idonee all'edificazione (ex art. 13 L. 64/74), potranno mantenere le destinazioni di P.R.G., ma l'edificazione dovrà avvenire fuori delle stesse, sempre che un nuovo parco (ex art. 13 L. 64/74) con indagini a scala più dettagliata non ne consenta l'utilizzazione.

Nell'ambito del territorio comunale di Bassano Romano sono state accolte alcune osservazioni ai P.T.P. vigenti ai sensi dell' art. 23 comma 1 L.R. 24/98 a cui il presente P.R.G. deve fare espresso riferimento.



### Località Capoluogo

Il centro urbano del Capoluogo risulta attraversato da alcuni corsi d'acqua aventi natura giuridica di acqua pubblica. Diverse zonizzazioni sono derivanti da destinazioni del P.D.F. vigente non agricole, ma altre sono di nuova proposizione. Le destinazioni di P.R.G. se non espressamente richiamate potranno essere mantenute, ma la fascia di rispetto dei 50 m.l. dovrà comunque rimanere esclusa da nuove edificazioni. Restano fatte salve le zone che nel vigente P.D.F. sono classificate come A, B e P.P.A., (comma 2 dell'art. 142 del D. l.vo 42/2004).

### Zona C Nuova Espansione Sottozona C 3

La Zona C Sottozona C 3 n. 80 di mq. 48.160 ricade in gran parte nel Vincolo del Decreto della Villa Giustiniani Odiescalchi (Decreto del 06/12/2006) risulta incompatibile con i contenuti dello stesso. Pertanto detta Zona C, **Sottozona C 3** dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola** come la confermine.

### MODIFICHE ALLE ZONE AGRICOLE

Le zone agricole dovranno essere adeguate a quanto previsto dalla L.R. n. 38/1999 e successive modificazioni, nonché alle ulteriori limitazioni derivanti dalle N.T.A. del P.T.P.R. adottato in data 14/02/2008.

Resta inteso che tutte le prescrizioni contenute nei pareri acquisiti dovranno essere rispettate sia che abbiano o meno determinato modifiche zonizzative.

Alcune porzioni del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto - P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Trattandosi di aree soggette a piano attuativo, la destinazione può essere mantenuta, considerato che esse dovranno acquisire un successivo parere di cui all'art. 89 D.P.R. 380/01. Pertanto in quella fase dovranno essere predisposte le necessarie indagini geologiche puntuali e più dettagliate rispetto alle quelle effettuate per il P.R.G..



## PROPOSTE DI MODIFICHE ALLE N.T.A.

Art. 4

Edifici esistenti e interventi straordinari per cause naturali.

Al Comma 1 l'intero paragrafo:

“Qualora si tratti di edifici utilizzati ad uso produttivo anteriormente all'adozione del Piano, l'area di pertinenza dell'edificio, anche se in contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata con le norme specifiche delle zone produttive corrispondenti all'attività svolta fino alla cessazione di tale attività”

dovrà essere ablatato.

Art. 6

Descrizione degli indici urbanistici

Al punto 10)

Superficie coperta (SC) il parametro di “m.l. 2,00” dovrà essere sostituito da “m.l. 1,20”.

Al punto 13)

Superficie utile lorda (Sul)

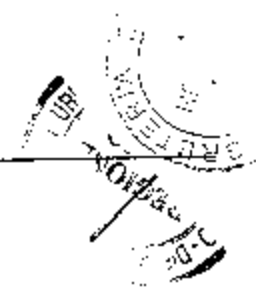
E' la superficie dei solai dei piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurati al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale ed ascensori...

Il paragrafo seguente da “ Sono esclusi ....” fino alla fine del punto 13 dovrà essere ablatato, in quanto trattasi di specifiche di regolamento edilizio.

Al Punto 14)

Volume (V)

Sostituire al primo comma “l'altezza reale d'interpiano” con m.l. 3,20.



Art. 9

Aspetti definitivi degli elementi costitutivi degli edifici, criteri per la determinazione delle superfici.

Al punto - Volumi interrati e superfici interrato.

L'intero paragrafo dovrà essere sostituito dal seguente:

Non rientrano nel computo della cubatura i locali interrati quando la quota parte dell'interrato fuoriesce dal terreno, per un'altezza massima di 0,70 m.t. al piano di calpestio del piano terra, a condizione che i locali all'interno siano adibiti a stretto servizio dell'abitazione, a cantina, deposito, ripostiglio, garage, o quale locale per soluzione tecnica d'isolamento.

Al punto - Distanze

L'intero paragrafo dovrà essere sostituito dal seguente:

Per distanza minima dai confini s'intende la distanza misurata tra la proiezione verticale del punto di massima sporgenza del fabbricato (compresi anche i balconi, pensiline, portici e simili, scale a giorno ecc.) e il confine. E' prescritta, salvo maggiori valori fissati nelle successive norme di zona, una distanza minima dal confine di proprietà e dal limite di zona urbanistica di m.l. 5,00.

Il paragrafo seguente da " Sono ammesse distanze inferiori ...." fino al "progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza", alla fine del paragrafo dovrà essere ablatato in quanto trattasi di specifiche di regolamento edilizio.

Art. 26 - Zona A 1 - Centro Storico

All'inizio dell' art. 26, aggiungere i seguenti commi:

1. "Nella zona A, a pena di risultare in variante al PRG, non sono ammessi incrementi volumetrici ad eccezione di quelli riguardanti gli interventi di risanamento - igienico - sanitario.) Tali incrementi possono essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di Esecuzione esteso all'intera zona



# REGIONE LAZIO

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

*A e dovranno essere contenuti entro il 5 % della superficie della singola unità immobiliare.*

2. *Nella zona A in assenza del Piano Particolareggiato gli interventi da effettuarsi con i Piani di Recupero di cui alla L. 457/78 o mediante interventi edilizi diretti, non possono comportare aumenti volumetrici.*
3. *I cambi di destinazione d'uso degli immobili, che mutano il peso urbanistico della zona sono ammessi purché venga dimostrato il reperimento degli standards necessari, o una loro eventuale monetizzazione."*

Tutte le norme dell'articolo in contrasto con le presenti modifiche devono essere soppresse.

## Art. 29 Zona B – Completamento.

Il comma :

"Nelle zone B1 e B2 aventi larghezza molto ridotta, è ammessa la riduzione del limite di distanza .... fino a: .....qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a m.l. 6,00."

Deve essere soppresso.

L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con la legge stessa.

## Art. 30 Zona B – Sottozona B 1 -- B 2 – B 3 – B 4

In tutte le sottozone B, il bonus di cubatura in caso di Piano Attuativo dovrà essere ridotto dal 10 % al 5 %.

L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con la legge stessa.

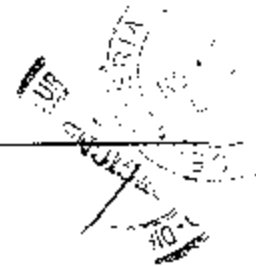
## Art. 37 – 38 – 39 Zone C Sottozone C 1, C 2 e C 3.

Gli indici di fabbricabilità territoriale dovranno essere ridotti come appresso indicato:

Per la Sottozona C 1 l'indice di fabbr. Ter. di 0,80 mc/mq dovrà essere ridotto a 0,70 mc/mq.;

Per la Sottozona C 2 l'indice di fabbr. Ter. di 0,70 mc/mq dovrà essere ridotto a 0,60 mc/mq.;

Per la Sottozona C 3 l'indice di fabbr. Ter. di 0,50 mc/mq dovrà essere ridotto a 0,40 mc/mq.;



L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con la legge stessa.

Art. 47,48,49,50, 51 Zona E Agricola.

Deve essere integrato dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. 22/12/1999, n. 38, così come modificata dalla L.R. 17/03/2003 n. 8. Dovrà essere integrato il testo delle N.T.A. a seguito dell'Adozione del P.T.P.R. in data 14/02/2008.

L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con la legge stessa.

Aggiungere alla fine dell'art. 66 delle NTA il seguente comma:

Art. 66

Deroga per Impianti Pubblici.

“E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura prevista dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (già art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357).La deroga non si applica agli edifici nella zona A e alle destinazioni d'uso delle varie zone”.

Tutte le norme dell'articolo in contrasto con le presenti modifiche devono essere soppresse.

Secondo quanto previsto dal parere Usi Civici

Art. 60

Arce Gravate da Uso Civico

Deve essere sostituito dal seguente:

**Art. 60 AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.**

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



# REGIONE LAZIO

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

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

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

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

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5,6 e 7 della Legge n° 1766 del 16/06/1927".

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86" e



successive modificazioni e integrazioni”.

“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all’art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927 ovvero art. 4 della Legge Regionale n° 1 del 03/01/1986”.

“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”.

Sono da intendersi stralciate e sostituite le NTA che risultassero in contrasto con sopravvenute disposizioni di legge o con i pareri acquisiti, anche se non espressamente richiamate e segnalate.

## OSSERVAZIONI

Viste le due adozioni del P.R.G. (D.C.C. n. 98 del 11/12/2000) e (D.C.C. n. 62 del 15/12/2005) su una zonizzazione immutata, verranno esaminate tutte le osservazioni prodotte e controdedotte con Deliberazioni del Consiglio Comunale.

Ai sensi dell’art. 9 della Legge 1150/1942, avverso il PRG sono state presentate le seguenti Osservazioni:

Esaminate le stesse si ritiene di provvedere come appresso descritto. Resta inteso che anche se accolte non potranno porsi in contrasto con le prescrizioni delle modifiche d’ufficio che si intendono sovraordinate, e pertanto si intendono non accolte quelle porzioni di osservazioni che si pongono in contrasto con le modifiche d’ufficio prima riportate anche se se non espressamente ribadito.

- Con Deliberazione n. 14 del 09/04/2001 sono state controdedotte 22 Osservazioni di cui 20 nei termini e 2 fuori termine, alla Delibera di Adozione del P.R.G. (D.C.C. n. 98 del 11/12/2000).



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Divisione Regionale Territoriale e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

1. Gazzaneo Andrea, Valentini Enrica Manoni Carlo e Manoni Maria Grazia:  
Si ritiene che la stessa **non sia meritevole di accoglimento** in quanto l'osservazione non è formulata sul P.R.G. ma sul P.T.P., pertanto dovrà essere proposta all'area di Pianificazione Paesistica e Territoriale competente in materia.
2. Marussig Roberto: Si concorda con l'Amministrazione Comunale **non sia meritevole di accoglimento** in quanto non è stata allegata una idonea documentazione che permetta l'individuazione e valutazione delle proposte.
3. Campanella Paolo: L'osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto non è stata allegata una idonea documentazione che permetta l'individuazione e valutazione delle proposte.
4. Di Carlo Giacomo: L'osservazione si **ritiene sia meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni.
5. Donati Marcella: L'osservazione si **ritiene sia meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni.
6. Patricelli Mario: L'osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto non è stata allegata una idonea documentazione che permetta l'individuazione e valutazione delle proposte.
7. Piserni Maria Ausilia e Annamitto Nello : L'osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto non è stata allegata una idonea documentazione che permetta l'individuazione e valutazione delle proposte.
8. Montenero Liana: L'osservazione si ritiene **sia meritevole di accoglimento** in parte nei termini della delibera di Controdeduzioni, con l'esclusione della porzione ricadente nei 50 m.l. del corso d'acqua.
9. Fabretti Evalda : L'osservazione si ritiene **sia meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni.
10. Marchetti G. Capogruppo DS : L'osservazione si **ritiene non sia meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni.
11. Torricelli Anna: L'osservazione si ritiene **sia non meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni.
12. Soc. Poggio Polveroso S.R.L.: L'osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni.
13. Priori Pamela per Circolo PRC: L'osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto non è stata allegata una idonea documentazione che permetta l'individuazione e valutazione delle proposte.
14. Priori Pamela consigliere comunale: L'osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto non è stata allegata una idonea documentazione che permetta l'individuazione e valutazione delle proposte.
15. Torricelli Albino - Università Agraria Bassano Romano: L'osservazione si ritiene **sia meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni.
15. Congregazione Benedettina delle suore Riparatrici Santo Volto di N.S. Gesù Cristo: L'osservazione si ritiene **non sia meritevole di accoglimento** in quanto

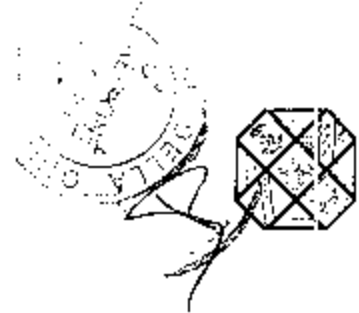


non è stata allegata una idonea documentazione che permetta l'individuazione e valutazione delle proposte.

17. Igor Valerio Leto: L'osservazione si ritiene sia **non meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni.
18. Mozzetti Sira: L'osservazione si ritiene sia **meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni con l'esclusione della porzione ricadente nei 50 m.l. del corso d'acqua.
19. Filippi Roberto - Zucchi Ornella: L'osservazione si ritiene sia **meritevole di accoglimento** nei termini della delibera di Controdeduzioni.
20. Gruppo Consiliare DS: L'osservazione si ritiene sia **meritevole di accoglimento** in parte nei termini della delibera di Controdeduzioni.
21. Patricelli Rita: L'osservazione si ritiene sia **non meritevole di accoglimento** in quanto ricade nella fascia di rispetto dei 50 m.l. del corso d'acqua avente natura giuridica di acqua pubblica.
22. Giuseppe Romeo: L'Osservazione si ritiene sia **non meritevole di accoglimento** in quanto predisposta sulle N.T.A. della prima D.C.C. di adozione e pertanto superata dalla seconda adozione del P.R.G..

- Con Deliberazione n. 21 del 16/05/2006 sono state controdedotte otto Osservazioni nei termini, alla Delibera di Adozione del P.R.G. D.C.C. n. 62 del 15/12/2005

1. Maggi Colomba: L'Osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto prevede la sopraelevazione dei fabbricati in zona A 2.
2. Valle Sergio: L'Osservazione si ritiene **meritevole di accoglimento solo in parte**, nei termini seguenti. La destinazione di zona C 1 dovrà rimanere ed i relativi parametri. Considerato però che la zona risulta già largamente edificata, potrà essere rilasciato il permesso a costruire per il lotto in argomento e contestualmente dovranno essere cedute le necessarie superfici per la viabilità e standards.
3. Orsini Rolando: L'Osservazione si ritiene **meritevole di accoglimento solo in parte** come l'osservazione n. 2 Valle Sergio.
4. Moroni Domenico: L'Osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica.
5. Pellegrini Francesco e Pellegrini Innocenza: L'Osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto l'area non appare sufficientemente edificata.
6. Morbidelli Stanislao: L'Osservazione si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto risulta formulata in modo generico.



# REGIONE LAZIO

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

7. Senzadenari Elettra, e altri: L'Osservazione si ritiene non meritevole di accoglimento in quanto inciderebbe sul dimensionamento del P.R.G..
8. Congregazione Benedettina Suore Riparatrici: L'Osservazione si ritiene non meritevole di accoglimento in quanto incide sugli standards di P.R.G..

Le altre osservazioni presentate fuori termine e non controdedotte con Deliberazione di Consiglio Comunale non sono state valutate in quanto sulle stesse il Consiglio Comunale non si è pronunciato.

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

## PARERE

che il Piano Regolatore Generale del Comune di Bassano Romano (VT), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 11/12/2000, e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 15/12/2005

## SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e le prescrizioni sopra riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppi)

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

(arch. Daniele Lacovone)

