

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 30 dicembre 2021, n. 1015

Comune di Sant'Angelo Romano (RM). Variante Speciale al Piano Regolatore Generale per il recupero dei nuclei abusivi. Deliberazione Consiliare n. 11 del 25.05.2015. Approvazione con modifiche, condizioni e prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Sant'Angelo Romano (RM).
Variante Speciale al Piano Regolatore Generale per il recupero dei nuclei abusivi.
Deliberazione Consiliare n. 11 del 25.05.2015.
Approvazione con modifiche, condizioni e prescrizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

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

VISTA la legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 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;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Sant'Angelo Romano è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 8851 del 22.10.1991;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 25.05.2015 con la quale il Comune di Sant'Angelo Romano ha adottato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/80 la Variante in oggetto;

VISTA la Deliberazione consiliare n. 33 del 04.08.2016 con la quale il Comune di Sant'Angelo Romano, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, ha controdedotto a n. 40 osservazioni presentate nei termini di legge e a n. 8 osservazioni presentate fuori detti termini;

VISTA la Deliberazione consiliare n. 46 del 30.11.2016 con la quale il Comune di Sant'Angelo Romano ha controdedotto a ulteriori n. 2 osservazioni presentate fuori termini di legge;

VISTA la determinazione n. G01595 del 09.02.2018 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso *“parere favorevole, ai sensi dell’art. 89 del DPR n°380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche” – Sezione I “Norme per le costruzioni in zone sismiche”, sulla Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nello studio geologico del dott. P. Civitillo, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;*

- Prescrizioni generali:

- 1. Dove sono presenti aree con scarpate di grande altezza e versanti acclivi siano eseguite valutazioni della stabilità dell’area con rilievo topografico, con opportune verifiche di stabilità delle scarpate e un’accurata ispezione delle pareti subverticali, al fine di individuare eventuali zone di elevata fratturazione o la presenza di blocchi isolati a rischio di crollo;*
- 2. Il piano di posa delle fondazioni degli edifici da realizzare dovrà essere impostato su terreni con caratteristiche geomeccaniche omogenee e dotati di buone capacità portanti; sia stimato con idonee indagini lo spessore dei terreni di copertura e tramite l’analisi delle caratteristiche geotecniche dei materiali verificata la possibilità di cedimenti in seguito a fenomeni di consolidazione dei terreni o/e sprofondamenti antropici;*
- 3. nelle fasce di attenzione idraulica per esondazione/erosione siano eseguite le verifiche idrauliche necessarie;*
- 4. Nelle aree che siano risultate idonee agli interventi, in fase esecutiva, siano eseguite indagini geologiche di dettaglio, sondaggi geognostici a carotaggio continuo, prove penetrometriche statiche e dinamiche, e prelievo di campioni indisturbati al fine di approfondire le conoscenze della situazione geologico stratigrafica e le caratteristiche geomeccaniche dei terreni;*
- 5. I movimenti terra per la realizzazione delle opere siano limitati allo stretto necessario, eseguiti in conformità degli elaborati tecnici presentati e non in contrasto con le prescrizioni indicate nella relazione geologica di progetto;*
- 6. I materiali di riporto derivanti dagli scavi, siano in parte riutilizzati o/e recuperati a norma di legge e adottate opere di sostegno provvisoria, all’atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c.;*
- 7. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde;*
- 8. I progetti di pianificazione territoriale che dovessero interessare zone a rischio sinkhole siano precedute dalle indagini previste dalla DGR Lazio n° 1159/2002;*
- 9. Nelle aree di rispetto dei pozzi sia rispettato l’art. 94 del Dlgs n°152/2006 e seguenti); nelle zone soggette a fenomeni di liquefazione sismica sia eseguita la Microzonazione sismica di 3 livello;*
- 10. Il piano di posa delle fondazioni degli edifici da realizzare dovrà essere impostato su terreni con caratteristiche geomeccaniche omogenee e dotati di buone capacità portanti;*
- 11. In ogni caso è vietata l’utilizzazione, come piano di posa delle fondazioni, dei terreni superficiali che potranno risentire delle variazioni di temperatura, dell’azione del gelo e disgelo e delle infiltrazioni di acqua;*
- 12. Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all’atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c.;*
- 13. La progettazione degli interventi edificatori dovrà tener conto della Vigenti Norme Tecniche Sismiche NTC 2008);*
- 14. In riferimento alla Carta della Idoneità territoriale:*
 - A) Dovranno essere considerate **non idonee** agli interventi (**I° Classe**), per le caratteristiche geologiche e geomorfologiche, le aree (**aree retinate** della carta di idoneità territoriale El. 8) che presentano alti valori di pericolosità a causa di:*
 - elevate acclività su tutte le litologie affioranti e presenza di scarpate di altezza rilevante e verticali e coincidenti con brusche variazioni di pendenza;*

- presenza di cave abbandonate e detrito di falda;
 - Aree dove sono presenti fenomeni carsici e doline;
 - Aree interessate da fenomeni esondativi dei fossi (Ponte delle Tavole);
 - fasce di conservazione dell'alveo dei corsi d'acqua, definite con criterio morfologico ed estese alla distanza massima di 10 metri dalla sponde-argini;
 - aree in dissesto (IFFI e PAI); E);
 - dovranno essere comunque seguiti i dettami della normativa regionale relativamente alla classe di rischio che sarà accertata per i futuri insediamenti
 - aree di salvaguardia dalle captazioni idropotabili corrispondenti alla zona di rispetto e di tutela assoluta (DPR n°236/1988 e DGR n°5817/99);
- in queste aree sussistono gravi limitazioni alla modifica d'uso delle aree, ed è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non tesa alla messa in sicurezza delle aree.

15. Nella **II° Classe** della Carta di Idoneità territoriale (**colore rosa**) dovranno essere considerate aree ad idoneità fortemente condizionata quelle potenzialmente soggette a possibili fenomeni di esondazione dei fossi; sono consentiti gli interventi nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle pagine 5-6 della relazione geologica: - Sarà compito del professionista prescrivere i supplementi di indagine necessari all'approfondimento dello studio geologico; prima di qualsiasi intervento, dette indagini dovranno partire da un attento esame geologico e geomorfologico, completo degli indispensabili parametri geognostici ottenuti da prove in situ ed analisi di laboratorio;

16. Nelle aree comprese nella **Classe III°** di idoneità (**colore giallo**) viste le discrete caratteristiche geologiche dei terreni (formazioni plio-pleistoceniche), solo in presenza di forti acclività e terreni mediocri gli interventi presentano consistenti limitazioni; sono comunque obbligatorie indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche;

17. Nelle aree **classificate IV°** (**colore verde chiaro**) corrispondenti alle zone di affioramento delle rocce carbonatiche meso-cenozoiche con caratteristiche geomeccaniche variabili da buone a ottime, e acclività inferiori ai 30°, gli interventi sono consentiti con modeste limitazioni; nelle zone è sempre necessaria l'esecuzione di indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche;

18. Nelle aree della **classe V°** (**verde scuro**) non si prescrivono limitazioni d'uso dei terreni in ragione delle buone caratteristiche geotecniche;

19. Nelle aree dove sono consentiti interventi, devono essere rispettate le normative vigenti e deve essere raccomandata la realizzazione di uno studio geologico supportato da indagini puntuali;

- Prescrizioni puntuali nuclei abusivi:

20. - **NUCLEO 1- La SELVA** vedi fig. 4 e 4 bis dettagli Tav. 7 Idoneità territoriale. Pur in presenza di terreni carbonatici di ottime qualità litologiche, essendo l'area profondamente vulnerabile, carsificata e fratturata con la presenza di diverse "doline" di sprofondamento, si conferma parere negativo nei riguardi di nuova edificazione; Il parere potrà essere rivisto in seguito ad una dettagliata campagna geognostica e geofisica che approfondisca gli aspetti legati alla presenza di fenomeni carsici evoluti;

21. **NUCLEO 2 - GINESTRA**; fig. 4 Tav. Idoneità Territoriale; In affioramento si riscontrano terreni con caratteristiche da buone e ottime, e zone stabili della MS di 1° livello con pendenze modeste; l'area comprende zone delle Classi 3 e 4 dell'Idoneità Territoriale, senza particolari prescrizioni;

22. **NUCLEO 3 – QUARTICCILOLO PANTANO**: comprende aree con caratteristiche tecniche da buone a ottime delle Classi 2 e 3 dell'Idoneità territoriale, si dovrà tenere bene attenzione all'uso del suolo non sempre ottimale (El. All. 21) e nella classe 3 senza particolari prescrizioni;

23. **NUCLEO 4 – FORMELLO**: l'area comprende terreni compresi nella zona classificata 3° dell'idoneità con particolare attenzione all'uso del suolo;

24. **NUCLEO 5 – CASE ANDRUZZA – FERRONE**: area dove sono comprese zone classificate da 2 e 3 per l'Idoneità territoriale; Sono presenti scarpate anche di elevata altezza (>20 metri) dove a distanza di almeno il doppio della altezza, non dovranno essere realizzati interventi; si segnala inoltre una piccola area (ST 1-3015) rientrante in zona S1 dove sono presenti fenomeni di instabilità e calanchi o in erosione (colore viola fig. 5);

25. NUCLEO 6 – SCALLARINI Esclusa dagli interventi;
26. NUCLEO 7 – PANTANO Sono presenti scarpate anche di elevata altezza (>20 metri) dove per una distanza di almeno il doppio della h, non dovranno essere realizzati interventi; Sono presenti aree classificate di 2 e 3 classe della Idoneità territoriale senza particolari prescrizioni;
27. NUCLEO 8 – PALUDE –a nord del nucleo 8 ma al di fuori del perimetro, è presente un'area soggetta a fenomeni di esondazione da tenere in particolare attenzione; nell'area dovranno essere eseguite verifiche idrauliche;
28. NUCLEO 9 – VIA BOLOGNA terreni appartenenti alla 4 classe di idoneità (ottime caratteristiche - rocce calcaree) senza particolare attenzione e una piccola parte classificata Classe 3;
29. NUCLEO 10 – VIA DELLE POZZERA una parte dell'area del nucleo 10 ricade su zona suscettibile all'amplificazione sismica, un'altra poggia direttamente sul substrato roccioso carbonatico ($V_s > 700$ m/sec sismicamente stabile; si segnala una lunga fascia di terreni dove sono presenti faglie attive (elenco delle faglie ITHACA – ISPRA) che sono da considerare zone non idonee all'edificazioni;
30. NUCLEO 11 – COLLELUNGO Nucleo morfologicamente pianeggiante dove affiorano terreni con discrete caratteristiche geotecniche senza limitazioni all'edificazione;
31. NUCLEO 12 – VIA MARTINOZZI Nucleo senza particolari limitazioni all'edificazione sono presenti modeste scarpate delle quali si dovrà tenere conto nella programmazione degli interventi alla distanza del doppio dell'altezza);
32. NUCLEO 13 – LA FONTE L'Area è compresa in zona SIC di grande interesse ambientale, si escludono interventi edilizi;
33. NUCLEO 14 – MOROLUNGO il nucleo poggia direttamente sul substrato roccioso carbonatico sismicamente stabile; si segnala la presenza di una lunga fascia i terreni dove sono presenti faglie attive e terreni fratturati, di cui si dovrà tenere conto e che indicano zone **non idonee** all'edificazioni;
34. NUCLEO 15 – VIA DEI CIOCCATI; nucleo interessato da intense attività carsiche e da diversi orli di scarpata nelle cave residue presenti; le aree più vulnerabili dal punto di vista geomorfologico ed idrogeologico non sono da considerare idonee agli interventi;
35. NUCLEO 16 – MARTINELLA l'area del nucleo 16 è prevalentemente pianeggiante non presenta particolari problemi geologici, vista la vicinanza a morfologie carsiche si raccomandano indagini speciali di verifica previste dalla normativa vigente (DGR 2649/99 e successivi);
- a) 1.- siano preventivamente acquisiti, per il nucleo n.13, in località "La Fonte" ricadente nel Sito di Importanza Comunitaria IT6030015 "Macchia di Sant'Angelo Romano" e nell' Area Protetta Provinciale "Riserva Naturale Macchia di Gattaceca e Macchia del Barco" i pareri e le autorizzazioni previsti dalle normative vigenti. Siano, altresì, acquisiti le autorizzazioni e i nulla osta necessari per l'espianto degli olivi;
- b) 2.- siano salvaguardate le aree boscate prevedendo, nel tempo, esclusivamente puntuali interventi selvicolturali volti al consolidamento della copertura forestale e al miglioramento delle funzioni protettive della vegetazione arborea;
- c) 3.- siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei e gli alberi isolati e/o a filare, autoctoni o alloctoni non invasivi. Ne sia garantita, adottando tecniche appropriate, l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto) e ne siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità. Sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari, con particolare riferimento agli olivi, per la sistemazione del verde;
- d) 4. - sia salvaguardata e lasciata all'evoluzione naturale la vegetazione arborea/arbustiva che si sviluppa lungo le scarpate, effettuando nel tempo interventi selvicolturali mirati al consolidamento della vegetazione. In caso di interventi di sistemazione e stabilizzazione delle scarpate siano utilizzate, qualora compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno e la situazione geomorfologica locale, nel rispetto di quanto normato in D.G.R. n.4340/96, anche tecniche di ingegneria naturalistica;

- e) 5. - sia salvaguardata e potenziata, favorendo la ricostituzione naturale, la vegetazione ripariale presente lungo i corsi d'acqua. Al fine del mantenimento della potenzialità idraulica dei corsi d'acqua, siano effettuati interventi di contenimento della vegetazione ripetuti nel tempo ma selettivi e moderati, nel rispetto di quanto normato con L.R. n.53/98, artt. nn.31, 32 e D.G.R. n.4340/96;
- f) 6. - nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Si consiglia l'utilizzo di specie autoctone quali: *Quercus cerris*, *Quercus pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Acer campestre*, *Sorbus domestica*, *Cercis siliquastrum*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus oxyacantha*, *Malus sylvestris*, *Ligustrum vulgare*, etc.. , reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et all.2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;
- g) 7. - sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l'inerbimento, miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;
- h) 8.- non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;
- i) 9.- in prossimità delle aree boscate e dei fossi:
- j) - non siano depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, né aperte aree di cantiere;
- k) - sia evitato il passaggio con macchinari pesanti e siano adottate tutte le accortezze tecniche volte ad evitare il compattamento e l'alterazione del suolo;
- l) 10.- in fase di cantiere sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;
- m) 12. - in fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca, per ogni ambito, quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.”;

VISTA la determinazione n. G04684 del 10.04.2018 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., parere motivato relativamente alla "Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Edilizi Abusivi" ex L.R. n. 28/80 e al relativo rapporto Ambientale presentata dal Comune di Sant'Angelo Romano (RM) con le condizioni, di cui alla sopra citata relazione istruttoria, di seguito riportate:

1. Il Rapporto Ambientale dovrà essere modificato e/o integrato in congruenza con le dichiarazioni dell'Autorità Procedente e quanto rilevato dall'Autorità Competente nella fase di cui all'art.15, comma 1, del decreto.
2. Il Rapporto Ambientale dovrà essere integrato con l'inserimento del quadro analitico di verifica del recepimento dei contributi pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale nella fase di consultazione, così come richiesto nel Documento di Scoping, ed elaborato in fase di valutazione.
3. Dovranno essere integrate le misure di mitigazione degli impatti attraverso l'individuazione di specifiche azioni e la definizione di misure normative volte a mantenere la funzionalità delle connessioni ecologiche, in particolare nelle aree dei nuclei le cui trasformazioni interferiscono con le previsioni del Piano di Assetto della Riserva Naturale Macchia di Gattaceca e del Barco e con le

Aree Core e Buffer della Rete Ecologica Provinciale.

4. Dovrà essere definito un Piano di Monitoraggio, con l'integrazione degli elementi previsti ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. quali i soggetti coinvolti, la modalità di reperimento, di accesso e di consultazione delle informazioni e le risorse necessarie; al fine di valutare nel tempo le variazioni degli indici monitorati, il R.A. dovrà riportare i valori di partenza del monitoraggio; i dati raccolti dovranno essere comunicati ai SCA consultati in fase di VAS e tenuti in debito conto ed inclusi nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione.

5. Il Rapporto Ambientale dovrà dare evidenza della Pronuncia di Valutazione di Incidenza trasmessa dalla struttura regionale competente con prot. 61180 del 02.02.2018 e che dovrà essere resa parte integrante del Rapporto Ambientale medesimo. Nell'attuazione del Piano siano ottemperate le seguenti prescrizioni:

6. Qualsiasi intervento previsto dalla Variante Speciale per il Nucleo Edilizio abusivo n. 13 denominato "La Fonte" e ricadente all'interno nella ZSC IT6030015 "Macchia di Sant'Angelo Romano" deve essere sottoposto alla Procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i. e deve rispettare le misure di conservazione sito specifiche elencate nella DGR 159 del 14/04/2016.

7. In relazione agli aspetti legati alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche nonché agli aspetti vegetazionali, venga garantito il puntuale rispetto delle prescrizioni indicate nel parere di cui alla Determinazione n. G01595 del 09.02.2018 dell'Area Regionale Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione (art. 89 del D.P.R. 380/2001);

8. In relazione al sistema infrastrutturale, per l'adeguamento della viabilità, dovranno essere ottenuti gli opportuni pareri preventivi dagli Enti gestori e dovranno essere adottate soluzioni che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione della Variante. Si ritiene importante, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato, avviare misure per incentivare l'uso del trasporto pubblico e la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti. Per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione necessarie a garantire idonee condizioni di fruibilità e vivibilità dei nuclei (progettazione e realizzazione dell'adeguamento della rete di adduzione idrica e della rete di smaltimento acque nere, impianto di illuminazione stradale, ecc..), dovrà essere predisposto preliminarmente un programma di realizzazione delle opere pubbliche tale da garantirne il completamento in concomitanza con l'ultimazione degli interventi edilizi previsti.

9. La realizzazione delle opere previste nella Variante in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nel rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o Distretto sovraordinate (PAI, PGDAC, PGRAAC). In generale dovrà essere garantita per tutti gli interventi la disponibilità idrica e l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i.).

10. La realizzazione di edifici dovrà dunque avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii. e alla L.R. 27 Maggio 2008, n. 6, nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 per la certificazione energetica. Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea.

11. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003.

12. L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi, in particolare dovrà essere posto in

atto quanto necessario per l'incremento della resa della raccolta differenziata, la minimizzazione del ricorso alla discarica e per iniziative di educazione ambientale.

13. Dovrà essere assicurata la messa in opera di tutte le soluzioni finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità. Dovranno essere salvaguardati i nuclei arborei e gli alberi isolati o a filare autoctoni, e in caso di interferenza con le previsioni progettuali, sia valutata la possibilità di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari, per la sistemazione del verde. Con riferimento agli ulivi, dovrà essere osservato quanto previsto dall'art. 3 della L.R. n. 1/2009.

14. Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti in tutte le fasi della presente procedura VAS. La dichiarazione di sintesi dovrà fornire completa evidenza delle modalità di recepimento o meno delle osservazioni e dei contributi pervenuti da parte dell'Autorità Competente e dei Soggetti con Competenza Ambientale durante la fase di consultazione preliminare cosiddetta di "Scoping", in parte già riscontrate all'interno del Rapporto Ambientale stesso nonché di quelle trasmesse a seguito della pubblicazione.

L'Autorità Procedente dovrà provvedere a recepire formalmente il presente Parere motivato vincolante ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art. 15 del Decreto.

VISTA la deliberazione di Consiglio comunale n. 25 del 12.06.2018 con la quale il Comune di Sant'Angelo Romano ha preso atto del parere motivato espresso dall'Autorità competente, ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. Di cui alla sopra citata determinazione n. G04684/2018;

VISTA la determinazione n. G01937 del 21.02.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca ha espresso "parere favorevole, per quanto di competenza e limitatamente agli aspetti inerenti ai diritti civili, alla proposta di Variante Speciale per il recupero dei Nuclei Edilizi Abusivi ex art. 4 della L.R. n°28/1980 a condizione che:

- le aree di demanio civico aventi destinazione edificatoria ricadenti all'interno del Nucleo 1 sono stralciate dalla presente proposta urbanistica con contestuale declassamento a Zona Agricola;
 - la previsione urbanistica per i Nuclei 2, 4, 5, 8, 10 potrà attuarsi ad avvenuta liquidazione degli usi civili gravanti sui terreni interessati, in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°1766 del 16/06/1927 e dell'articolo n° delle N.T.A. Ad avvenuta liquidazione dei diritti civili, permane, comunque, il vincolo paesaggistico, ex art. 142, D.lgs. n°42/2004;
 - per i restanti nuclei abusivi, stante l'inesistenza di diritti civili, l'attuazione della previsione urbanistica per quanto di competenza può avere libero corso, facendo salva qualsiasi altra autorizzazione necessaria per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, in quanto il presente atto non costituisce autorizzazione alla realizzazione di opere o infrastrutture;
 - venga inserito, all'interno delle N.T.A. della variante in oggetto, l'articolo di seguito riportato;
- Art. 16 – BENI COLLETTIVI**

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme tuti quei beni che sono particolarmente individuati nell'art. 3, comma 1, della legge 20/11/2017, n° 168.

a) le terre di originaria di un comune o di una frazione, imputate o possedute da comuni, frazioni od associazioni agrarie comunque denominate;

b) le terre, con le costruzioni di pertinenza, assegnate in proprietà collettiva agli abitanti di un comune o di una frazione, a seguito della liquidazione dei diritti di uso civico e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento esercitato su terre di soggetti pubblici e privati;

c) le terre derivanti: da scioglimento delle promiscuità di cui all'articolo 8 della legge 16 giugno 1927, n. 1766; da conciliazioni nelle materie regolate dalla predetta legge n. 1766 del 1927; dallo scioglimento di associazioni agrarie; dall'acquisto di terre ai sensi dell'articolo 22 della medesima legge n. 1766 del 1927 e dell'articolo 9 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102; da operazioni e

provvedimenti di liquidazione o da estinzione di usi civici; da permuta o da donazione; d) le terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati;

e) le terre collettive comunque denominate, appartenenti a famiglie discendenti dagli antichi originari del luogo, nonché le terre collettive disciplinate dagli articoli 34 della legge 25 luglio 1952, n. 991, 10 e 11 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, e 3 della legge 31 gennaio 1994, n. 97;

f) i corpi idrici sui quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici. I beni di cui al comma 1, lettere a), b), c), e) e f), costituiscono il patrimonio antico dell'ente collettivo, detto anche patrimonio civico o demanio civico.

Il regime giuridico dei beni di cui al comma 1 resta quello dell'inalienabilità, dell'indivisibilità, dell'inusucapibilità e della perpetua destinazione agro-silvo-pastorale.

Con l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici. Non si potranno assumere decisioni che sottraggono in via definitiva il bene alla collettività e liberano dal vincolo ambientale porzioni del territorio, per il tramite una sclassificazione finalizzata alla successiva alienazione, oltre alle ipotesi di mutamento di destinazione, che sostanzialmente rimodellano il vincolo ambientale verso una nuova finalità comunque conforme agli interessi della collettività, se non a seguito della autorizzazione regionale assunta di concerto con le strutture statali competenti.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti dall'Ente Agrario, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n°1766 del 16/06/1927, previa concertazione delle strutture statali competenti.

Non possono essere comunque mutati di destinazione o 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 di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge n°1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della legge regionale n°1/1986, come modificata dalla legge regionale n°6 del 27/01/2005. Ad avvenuta liquidazione dei diritti civici, permane, comunque, il vincolo paesaggistico, ex art. 142, D.lgs. n°42/2004.”

VISTA la determinazione n. G02553 del 06.03.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca ha espresso “di rettificare il dispositivo della Determinazione della Direzione regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area “Usi Civici e Calamità Naturali” n°G01937 del 21/02/2019, relativamente all’elenco dei Nuclei Edilizi Abusivi di cui al punto 2 del determinato che devono intendersi 3,7,9,11,12,13,14,15,16, così come richiamati in premessa, anziché 2,4,5,8,10; Restano fermi tutti gli altri punti espressi nell’atto.”

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. 276/1 reso nella seduta del 16.02.2021, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha ritenuto che la Variante Speciale in oggetto sia meritevole di approvazione, con le modifiche nello stesso riportate, da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. prot. 267182 del 25.03.2021 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al comune di Sant'Angelo Romano copia del suddetto voto n. 276/1 del 2021 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. 21 del 24.06.2021 con la quale il comune di Sant'Angelo Romano ha recepito integralmente le modifiche apportate con il citato parere n. 276/1/2021 del C.R.p.T. ed ha, inoltre fornito chiarimenti in ordine alle prescrizioni impartite dal Comitato Regionale per il Territorio con il medesimo Voto;

VISTA la nota n. prot. 746262 del 22.09.2021 con la quale l'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, a seguito di esame della sopra citata D.C.C. n. 21/2021, ha ritenuto che l'amministrazione comunale di Sant'Angelo Romano abbia ottemperato alle prescrizioni impartite dal Comitato Regionale per il Territorio;

CONSIDERATO CHE l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, in relazione alla intervenuta pubblicazione, sul BURL n. 56 – SO 2 del 10.06.2021, del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 ha precisato, con nota n. 948239 del 18.11.2021, che *“per le aree afferenti la Variante speciale in argomento il P.T.P.R. approvato ha confermato le previsioni di quello adottato”* pertanto, con riferimento all'art 63 – co. 1 delle NTA del PTPR approvato, tale Variante non necessita di nuova adozione dello strumento urbanistico;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione di approvare, ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/1942, la Variante Speciale al Piano Regolatore Generale per il recupero dei nuclei abusivi adottata, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/1980, dal Comune di Sant'Angelo Romano con Deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 25.05.2015 secondo i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 276/1 del 16.02.2021, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nel Voto del C.R.p.T. n. 276/1 del 16.02.2021;

La Variante si compone dei seguenti elaborati in formato cartaceo e conservati nell'archivio della Segreteria della Giunta, vistati dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana:

- Elab. 0 Relazione Generale

-Tav A1 Perimetro dei nuclei su CTR – D.C.C. n. 15
del 09.03.2009 e controdedotte con D.C.C. n. 42
del 01.10.2012.

-D.C.C. n. 5 del 18.03.2013 e controdedotte con
D.C.C. n. 21 del 24.06.2013.

- Tav. A2 Inquadramento territoriale su C.T.R.
- Tav. A3 Inquadramento territoriale su ortofoto
- Tav. A4 Vincoli paesaggistici – Stralcio P.T.P.R. Tav. B – Beni paesaggistici
- Tav. A5 Disciplina di tutela paesaggistica – Stralcio P.T.P.R. Tav. A – Sistemi ed ambiti del paesaggio
- Tav. A6 Stralcio P.T.P.G. Tav. TP2 – Disegno programmatico di struttura
- Tav. A7.1 Analisi dello stato di fatto su base catastale e ortofoto - Nuclei 1 – 2 – 3 – 4
- Tav. A7.2 Analisi dello stato di fatto su base catastale e ortofoto – Nuclei 5 – 7 – 8
- Tav. A7.3 Analisi dello stato di fatto su base catastale e ortofoto – Nuclei 9 – 10 – 11 – 12
- Tav. A7.4 Analisi dello stato di fatto su base catastale e ortofoto – Nuclei 13 – 14 – 15 – 16
- Tav. P1 Zonizzazione della Variante Speciale su C.T.R.
- Tav. P2.1 Zonizzazione su base catastale – Nuclei 1 – 2 – 3 – 4
- Tav. P2.2 Zonizzazione su base catastale – Nuclei 5 – 7 – 8
- Tav. P2.3 Zonizzazione su base catastale – Nuclei 9 – 10 – 11 – 12
- Tav. P2.4 Zonizzazione su base catastale – Nuclei 13 – 14 – 15 – 16
- Tav. P3 Norme Tecniche di Attuazione

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

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



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 276/1 del 16/02/2021

Relatore:

Arch. Vittorio Pergolini

OGGETTO: Comune di Sant'Angelo Romano (Rm)
Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi dell'art. 4 della Lr 28/1980
Deliberazione Consiliare n. 11 del 25.05.2015
L.R. 28/80 e s.m.i.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI:

la nota del Comune di Sant'Angelo Romano (Rm) prot. n. 7192 del 06/09/2018, acquisita al protocollo regionale al n. 542997 del 10.09.2018, con la quale il Comune ha trasmesso alla Regione gli atti e gli elaborati relativi alla Variante Speciale in oggetto, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 25.05.2015, per l'approvazione da parte della Giunta Regionale;

che la Variante si compone **dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici**

Elenco documenti amministrativi:

1. *Domanda di approvazione;*
2. *Deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 25.05.2015;*
3. *Avviso pubblico del 21 luglio 2015 di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;*
4. *Registro Protocollo delle osservazioni;*
5. *N. 48 Osservazioni;*
6. *Deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 04.08.2016 recante "Esame osservazioni e controdeduzioni alla Variante speciale al PRG per il recupero dei nuclei abusivi sorti spontaneamente, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 25.05.2015";*
7. *Deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 30.11.2016 recante "Esame osservazioni e controdeduzioni alla Variante speciale al PRG per il recupero dei nuclei abusivi sorti spontaneamente, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 25.05.2015";*
8. *Determinazione n. G01595 del 09.02.2018 della Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione, recante "Comune di Sant'Angelo Romano PAI Parere di compatibilità geomorfologica sulla Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001. Fase. 9286".*
9. *Deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 12.06.2018 recante "Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Presa d'atto del parere motivato dell'Autorità Competente, ai sensi dell'art.15 del d. lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. relativo alla "- Variante speciale di recupero dei nuclei edilizi abusivi- ex l.r. n. 28/80, nel Comune di Sant'Angelo Romano. Approvazione della Dichiarazione di sintesi".*

Elenco elaborati grafici adottati:

n. 1 Copia Originale e n. 4 conformi:

1. *Tav. 0 Relazione Tecnica*



2. A1 Perimetro dei nuclei su C.T.R. D.C.C. n. 15 del 09/03/2009 e D.C.C. n. 5 del 18/03/2013 (Scala I: 10.000)
3. A2 Inquadramento territoriale su C.T.R. (scala I: 10.000)
4. A3 Inquadramento territoriale su ortofoto (scala I: 10.000)
5. A4 Vincoli paesaggistici - Stralcio P.T.P.R. Tav. B (scala I: 10.000)
6. A5 Disciplina di tutela paesaggistica – Stralcio P.T.P.R. Tav. A (scala I: 10.000)
7. A6 Stralcio P.T.P.G. (scala I:20.000)
8. A7.1 Analisi dello stato di fatto su base catastale e ortofoto - Nuclei 1 - 2 - 3 - 4 (scale I: 2.000, I: 4.000)
9. A7.2 Analisi dello stato di fatto su base catastale e ortofoto - Nuclei 5 - 7 - 8 (scale I: 2.000, I: 4.000);
10. A7.3 Analisi dello stato di fatto su base catastale e ortofoto - Nuclei 9 - 10 - 11 - 12 (scale I: 2.000, I: 4.000);
11. A7.4 Analisi dello stato di fatto su base catastale e ortofoto - Nuclei 13 - 14 - 15 - 16 (scale I: 2.000, I: 4.000);
12. Tav. P1 Zonizzazione della Variante Speciale su C.T.R. (scala I: 5.000)
13. P2.1 Zonizzazione su base catastale- Nuclei 1- 2 - 3 - 4 (scale I: 2.000, I: 4.000)
14. P2.2 Zonizzazione su base catastale- Nuclei 5 - 7 - 8 (scale I: 2.000, I: 4.000)
15. P2.3 Zonizzazione su base catastale- Nuclei 9 - 10- 11 - 12 (scale I: 2.000, I: 4.000)
16. P2.4 Zonizzazione su base catastale- Nuclei 13 - 14- 15 - 16 (scale I: 2.000, I: 4.000)
17. Tav. P3 Norme Tecniche di Attuazione

Elenco dei pareri e delle certificazioni:

I pareri e/o nulla osta sotto riportati sono da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ai quali si rimanda per gli specifici contenuti di natura prescrittiva.

Vincolo Geologico (art. 89 Dpr 380/2001 ex Legge 64/74, art. 13 - l.r. 72/75 – DGR n. 2649/99):

1. Determinazione n. G01595 del 09.02.2018 della Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione, recante "Comune di Sant'Angelo Romano Rm. Parere di compatibilità geomorfologica sulla Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi dell'art. 89 del DPR. n. 380/01. Fasc. 9286".

Vincolo Usi Civici (l.r. n.59 del 19.12.1995 art.7):

2. Determinazione n. G01937 del 21.02.2019 della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area Usi Civici, Credito e Calamita Naturali, recante "USI CIVICI – Comune di Sant'Angelo Romano (Rm) - Variante Speciale di recupero dei Nuclei Edilizi Abusivi ex art 4 L.r. n. 28/1980 - Parere ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 3.01.1986 e ss.mm.ii.".
3. Successiva Determina n. G02553 del 06.03.2019 di integrazione.

VAS (art. 13 Dlgs 152/2006):

4. Determinazione n. G0484 del 10.04.2018 della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, recante "Valutazione ambientale Strategica (Vas). Parere motivato ai sensi dell'art.15 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Relativo alla "Variante speciale di recupero dei nuclei edilizi abusivi" ex l.r. N. 28/80, nel Comune di Sant'Angelo Romano (Rm)".
5. Deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 12.06.2018 recante "Valutazione ambientale strategica (VAS). Presa d'atto del parere motivato dell'Autorità competente, ai sensi dell'art.15 del d.lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. relativo alla "variante speciale di recupero dei nuclei edilizi abusivi" ex l.r. 28/1980, nel Comune di Sant'Angelo Romano. Approvazione della Dichiarazione di sintesi "

Udito il Relatore Arch. Vittorio Pergolini



PREMESSO CHE

Con la deliberazione del Commissario Prefettizio n. 15 del 09.03.2009 è stata approvata ai sensi dell'art. 2 della Lr 28/1980 la sola "Perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive (n. 8 Perimetrazioni)" finalizzata all'adozione della variante speciale diretta al recupero urbanistico dei seguenti nuclei:

Perimetro 01 -Località Selva Perimetro 02 -Località Ginestra

Perimetro 03 -Località Quarticciole/Pantano

Perimetro 04 -Località Formello

Perimetro 05 -Località Andreuzza

Perimetro 06 -Località Scallarini

Perimetro 07 -Località Pantano

Perimetro 08 -Località Palude

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 10.01.2012 è stato controdedotto alle 28 osservazioni pervenute al Comune.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 18.03.2013 è stata approvata, ai sensi dell'art. 2 della Lr 28/1980 la sola "Perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive" di ulteriori n. 8 Perimetrazioni, quali:

Perimetro 01 -Via Bologna

Perimetro 02 -Località Pozzera

Perimetro 03 -Località Colle Lungo

Perimetro 04 -Località Martinozzi

Perimetro 05 -Località Fonte

Perimetro 06 -Località Morolungo

Perimetro 07 -Località Cioccati

Perimetro 08 -Località Martinella

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 24.06.2013 è stato controdedotto alle 23 osservazioni pervenute al Comune.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 25.05.2015 è stata adottata, ai sensi dell'art. 4 della Lr. 28/1980 e della L. 1150/1942 la "Variante Speciale al PRG per il recupero dei nuclei abusivi sorti spontaneamente" trasformando le suddette perimetrazioni nei seguenti nuclei:

Nucleo	Nucleo
1 -Località Selva	10 -Località Pozzera
2 -Località Ginestra	11 -Località Colle Lungo
03 -Località Quarticciole Pantano	12 -Località Martinozzi
04 -Località Formello	13 -Località Fonte
05 -Località Andreuzza	14 -Località Morolungo
7 -Località Pantano	15 -Località Cioccati
8 -Località Palude	16 -Località Martinella
09 -Località Via Bologna	

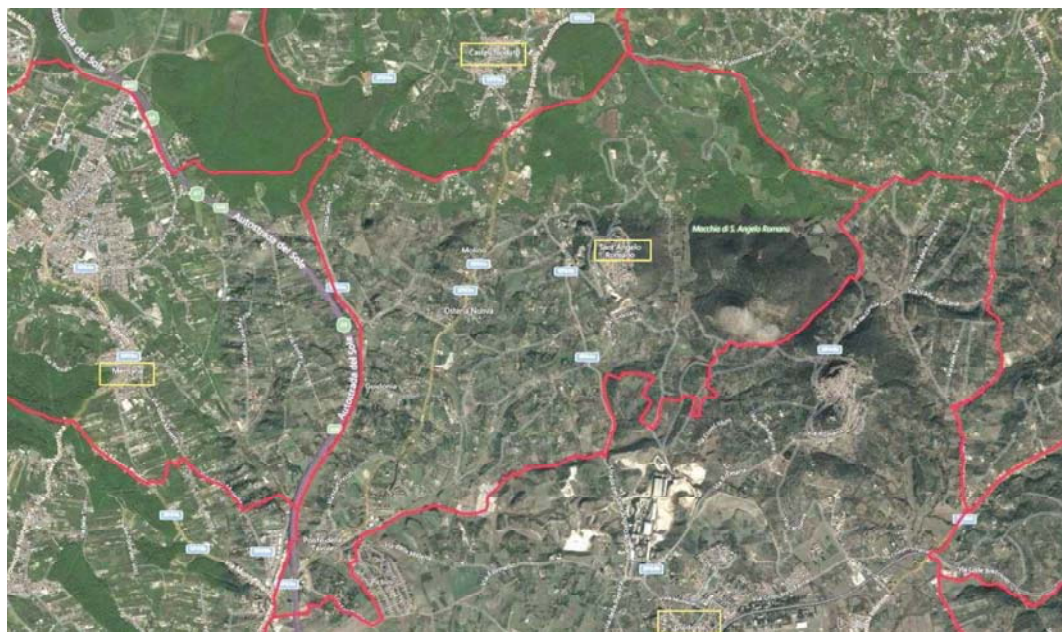
Il Nucleo 06 -Località Scallarini è stato escluso dalla Variante Speciale in quanto non compatibile con i vincoli paesaggistici.

Con deliberazione Commissariale Consiliare n. 33 del 04.08.2016 è stato controdedotto alle 48 osservazioni pervenute al Comune, di cui 40 nei termini e 8 fuori termine.

Con deliberazione Commissariale Consiliare n. 46 del 30.11.2016 è stato controdedotto alle ulteriori 2 osservazioni sopraggiunte.

ISTRUTTORIA TECNICA

Inquadramento Territoriale



- Il Comune è situato a: Nord - Est di Roma, distante circa 35 Km;
- Estensione territoriale: 21,36 km²
- Popolazione al 2019: 5.010 abitanti
- Altitudine Centro Storico: mt. 413 slm
- Azienda Unità Sanitaria Locale: Asl Roma 5
- Frazioni: Molino, Montardone, Osteria Nuova, Ponte delle Tavole, Selva
- Comuni confinanti: Fonte Nuova, Guidonia Montecelio, Mentana, Palombara Sabina

Aspetti Urbanistici - Variante Speciale

Il Comune di Sant'Angelo Romano è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 8851 del 22.10.1991.

I terreni ricompresi nei Nuclei sottoposti alla Variante Speciale in argomento sono classificati dal vigente PRG, *Zona Agricola*, ad accezione di quelli ubicati nel Nucleo 5, con il toponimo "Case Andreuzza" classificati *Zona A2 - Nucleo di valore storico fuori dal centro urbano - piano di comparto*.

La Legge regionale n. 28/1980 all'art. 4 in sintesi prevede che i Comuni dotati di PRG nei cui territori siano individuati nuclei edilizi abusivi, provvedono ad adottare una variante speciale diretta al recupero urbanistico di detti nuclei, purché ricorra la rilevanza socio economica all'utilizzazione dei singoli insediamenti per usi residenziali o per usi produttivi; razionalizzare l'inserimento dei singoli nuclei nel contesto urbano; la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura.



L'art. 6 inoltre fissa i contenuti per razionalizzare l'inserimento dei nuclei nell'organismo urbano attraverso le seguenti azioni descritte sinteticamente:

- contenere e/o completare il tessuto urbanizzato dei nuclei abusivi in maniera da eseguire una "ricucitura" della struttura urbanistica della città e salvaguardare le aree agricole ancora integre;
- completare e/o potenziare la viabilità all'interno dei nuclei abusivi in maniera da realizzare una "maglia infrastrutturale" che riqualifichi il tessuto edilizio e consenta una mobilità sostenibile;
- prevedere la viabilità di raccordo/connesione dei nuclei alla viabilità principale;
- assicurare il reperimento delle aree per gli standard urbanistici in termini di quantità e di qualità (dimensione, forma) localizzandole in posizione "strategica" sia rispetto al tessuto edificato dei nuclei che alle principali direttrici di sviluppo urbano della città;
- rendere edificabili le aree inedificate finalizzate alla riqualificazione del nucleo nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) *l'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq;*
 - b) *le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiori al 20 per cento della nuova cubatura residenziale;*
 - c) *il numero di abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati;*
 - d) *la cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
 - e) *la nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato;*

Inoltre, qualora la variante comporti un aumento degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico vigente tale da alterarne sensibilmente il dimensionamento, il comune include nella variante stessa opportuni provvedimenti compensativi.

L'art. 9 -*Attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi prevede che: "Si fa luogo all'attuazione della variante senza il successivo piano particolareggiato qualora la variante stessa sia stata redatta in scala non inferiore a 1: 2.000 e contenga:*

- a) *la indicazione delle superfici stradali e dei parcheggi pubblici*
- b) *la indicazione degli spazi destinati ai servizi pubblici ed al verde pubblico;*
- c) *le aree soggette a speciali vincoli o sottratte all'edificazione;*
- d) *la zonizzazione delle aree destinate alla edificazione con relativa normativa riguardante le caratteristiche volumetriche ed edilizie (sia per i lotti edificati, sia per quelli eventualmente edificabili all'interno dei nuclei stessi) e le destinazioni d'uso".*

Infine l'art. 12 -*Classificazioni dei nuclei in zone omogenee* prevede che: "Le zone comprese negli strumenti urbanistici di cui agli articoli precedenti sono classificate quali zone omogenee B del decreto interministeriale 2 aprile 1968, numero 1444".

Sulla base di tali principi l'Amministrazione Comunale ha dunque, proceduto a perimetrare i singoli nuclei includendovi i soli lotti edificati abusivamente e quelli interclusi con superficie per il reperimento degli standard, e successivamente, con la Deliberazione Consiliare n. 11 del 25.05.2015, in oggetto, ha adottato la "Variante Speciale per il recupero dei nuclei sorti spontaneamente" ai sensi della Legge n. 1150/1942 e della l.r. 28/1980 e s.m.i. trasformando lesudette perimetrazioni nei 16 nuclei sopra riportati e ritenendo necessario includervi come detto:

- le aree libere costituenti enclave delle perimetrazioni;
- le aree "aggragate al perimetro di inviluppo" necessarie ad assicurare la dotazione di spazi a servizi.



Dagli atti ed elaborati della Variante si desumono i seguenti aspetti particolarmente significativi per la sua valutazione.

Nel documento di inquadramento generale dei nuclei, sono evidenziate la viabilità pubblica, i parcheggi pubblici, spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune, Zona B0 -Sature, Zone B1 -Completamento residenziale, Zone B2 -Completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche, Zone per attività produttive e di servizio.

Di seguito vengono riportati i dati relativi al rilevamento e la descrizione dei singoli nuclei.

RILEVAMENTO NUCLEI ABUSIVI: DATI RIEPILOGATIVI

n	NUCLEO	A (B+C+D)	B	C	D	E	F	G (E+F)	H (G/A)	I (G/B)
		S.T.	S.T. Lotti Edificati	S.T. Lotti Liberi	Superfici viabilità esistente	Volume residenziale esistente	Volume non residenziale esistente	Volume Totale	I.T. Esistente	I.T. Lotti edificati
		mq	mq	mq	mq	mc	mc	mc	mc/mq	mc/mq
1	Selva	205.606	159.663	41.985	3.958	31.247	4.159	35.406	0,17	0,22
2	Ginestra Quarticciolo	53.255	36.466	14.300	2.489	9.943	3.973	13.916	0,26	0,38
3	Pantano	207.080	144.050	52.898	10.132	25.510	6.156	31.666	0,15	0,22
4	Formello	114.013	84.310	28.957	746	16.929	6.470	23.399	0,21	0,28
5	Andreuzza	158.644	114.095	40.139	4.410	41.202	19.043	60.245	0,38	0,53
6	Scallarini	69.996	53.405	15.795	796	12.065	5.516	17.581	0,25	0,33
7	Pantano	75.414	67.179	5.227	3.008	13.693	2.813	16.506	0,22	0,25
8	Palude	71.276	49.870	19.930	1.476	14.558	4.221	18.779	0,26	0,38
9	Via Bologna	102.516	92.004	2.444	8.068	14.831	3.774	18.605	0,18	0,20
10	Pozzera	41.557	26.953	11.184	3.420	8.175	1.866	10.041	0,24	0,37
11	Colle Lungo	145.199	86.791	51.335	7.073	22.402	2.400	24.802	0,17	0,29
12	Martinozzi	98.904	78.770	12.209	7.925	18.784	3.546	22.330	0,23	0,28
13	Fonte	75.492	51.362	22.342	1.788	8.801	557	9.358	0,12	0,18
14	Morolungo	205.452	154.032	40.643	10.777	27.181	7.999	35.180	0,17	0,23
15	Cioccati	102.052	87.656	12.013	2.383	13.140	921	14.061	0,14	0,16
16	Martinella	84.531	48.858	33.927	1.746	11.504	2.574	14.078	0,17	0,29
Totale		1.810.987	1.335.464	405.328	70.195	289.965	75.988	365.953	0,20	0,27

Nucleo I Località la Selva

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Ovest, in località Ginestra.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato è pari a mq. 53.255, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 13.916,87 compresi i volumi accessori, pertinenziali e produttivi.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.



Sono presenti ampi spazi ineditati a volte incolti o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, frutteti.

Le aree inedificate sono pari a mq. 14.300 pari al 26,85% della Superficie Territoriale. Nel Nucleo attualmente non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	58.298
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	43.057
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	1.628
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	578
Superficie standards urbanistici	mq	4.472
Superficie viabilità pubblica	mq	8.563
Volumetria insediata zona B1	mc	13.616
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	6.571
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	20.187
Abitanti totali (V tot/100)	n.	202
Volumetria insediata zona produttiva	mc	713
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	101
Volumetria totale zona produttiva	mc	804

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	3.636
Standard reperiti	4.472
verde pubblico	2.045
parcheggi pubblici	2.427
attrezzature collettive e per l'istruzione	0
totale	4.472

Nucleo 2 - Località Ginestra

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Ovest, in località Ginestra.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato è pari a mq. 53.255, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 13.916,87 compresi i volumi accessori, pertinenziali e produttivi.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte incolti o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, frutteti.

Le aree inedificate sono pari a mq. 14.300 pari al 26,85% della Superficie Territoriale. Nel Nucleo attualmente non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	58.298
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	43.057
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	1.628
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	578
Superficie standards urbanistici	mq	4.472



Superficie viabilità pubblica	mq	8.563
Volumetria insediata zona B1	mc	13.616
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	6.571
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	20.187
Abitanti totali (V tot/100)	n.	202
Volumetria insediata zona produttiva	mc	713
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	101
Volumetria totale zona produttiva	mc	804

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	3.636
Standard reperiti	4.472
verde pubblico	2.045
parcheggi pubblici	2.427
attrezzature collettive e per l'istruzione	0
totale	4.472

Nucleo 3 - Località Quarticciolo Pantano

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Ovest, in località Quarticciolo Pantano.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato è pari a mq. 207.080, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 31.665,43 compresi i volumi accessori e pertinenziali.

L'edificato è distribuito lungo gli assi viari principali sui quali si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 52.898 pari al 25,55% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo attualmente non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

S.T. della Variante Speciale Nucleo n. 03	mq	166.931
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	131.635
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	0
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	4.710
Superficie standards urbanistici	mq	8.451
Superficie viabilità pubblica	mq	22.135
Volumetria insediata zona B1	mc	24.484
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	10.936
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	35.420
Abitanti totali (V tot/100)	n.	354
Volumetria insediata zona produttiva	mc	0
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	0
Volumetria totale zona produttiva	mc	0



Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	6.372
Standard reperiti	8.451
Verde pubblico	3.280
Parcheggi pubblici	2.391
Attrezzature collettive e per l'istruzione	2.780
Totale	8.451

Nucleo 4 - Località Formello

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Ovest, in località Formello.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato è pari a mq. 114.013, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 23.398 compresi i volumi accessori, pertinenziali e produttivi.

L'edificato è distribuito lungo l'asse principale sul quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile, si riscontra la presenza di una attività produttiva.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 28.957 pari al 25,40% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo attualmente non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	132.316
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	88.126
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	11.225
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	12.681
Superficie standards urbanistici	mq	7.914
Superficie viabilità pubblica	mq	12.370
Volumetria insediata zona B1	mc	22.351
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	8.440
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	30.791
Abitanti totali (V tot/100)	n.	308
Volumetria insediata zona produttiva	mc	2.325
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	3.288
Volumetria totale zona produttiva	mc	5.613

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	5.544
Standard reperiti	7.914
Verde pubblico	2.864
Parcheggi pubblici	2.387



Attrezzature collettive e per l'istruzione	2.663
Totale	7.914

Nucleo 5 - Località Andreuzza

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Sud-Ovest nella Frazione di Ponte delle Tavole.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 188.644, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 60.244,50 dei quali mc. 41.201 compresi i volumi accessori, pertinenziali e produttivi.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi inedificati anche incolti o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 40.139 pari al 21,28% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo attualmente non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	176.181
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	142.326
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	2.325
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	0
Superficie standards urbanistici	mq	12.049
Superficie viabilità pubblica	mq	19.481
Volumetria insediata zona B1	mc	52.875
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	11.456
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	64.331
Abitanti totali (V tot/100)	n.	643
Volumetria insediata zona produttiva	mc	1.400
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	Satura
Volumetria totale zona produttiva	mc	1.400

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	11.574
Standard reperiti	12.049
Verde pubblico	5.673
Parcheggi pubblici	5.757
Attrezzature collettive e per l'istruzione	619
Totale	12.049



Nucleo 6 - Località Scallarini

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Sud-Ovest, lungo la via Formello.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 69.996, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 17.581,34 compresi i volumi accessori, pertinenziali e produttivi.

L'edificato è distribuito lungo l'asse sul quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti prevalentemente oliveti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 15.795 pari al 22,56% della Superficie Territoriale.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

Questo nucleo, per la sua non compatibilità paesaggistica, risulta escluso dalla Variante Speciale e continuerà a mantenere la destinazione urbanistica del vigente PRG di Zona Agricola.

Nucleo 7 - Località Pantano

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Ovest nella località Pantano.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 75.494, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 16.506 compresi i volumi accessori, pertinenziali e produttivi.

L'edificato è distribuito lungo l'asse principale sul quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti prevalentemente oliveti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 5.227 pari al 6,92% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo attualmente non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	79.830
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	68.103
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	1.212
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	2.473
Superficie standards urbanistici	mq	4.217
Superficie viabilità pubblica	mq	3.825
Volumetria insediata zona B1	mc	15.294
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	6.402
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	21.696
Abitanti totali (V tot/100)	n.	217
Volumetria insediata zona produttiva	mc	312



Volumetria insediabile zona produttiva	mc	294
Volumetria totale zona produttiva	mc	606

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq	
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	3.906	
Standard reperiti	4.217	
	Verde pubblico	2.128
	Parcheggi pubblici	2.089
	Attrezzature collettive e per l'istruzione	0
	Totale	4.217

Nucleo 8 - Località Palude

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Sud-Ovest nella omonima località.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 71.276, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 18.779 compresi i volumi accessori e pertinenziali.

L'edificato è distribuito lungo gli assi principali sui quali si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari, anche a schiera, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati incolti o coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti prevalentemente oliveti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 19.930 pari al 27,96% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo attualmente non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	49.371
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	40.835
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	0
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	0
Superficie standard urbanistici	mq	0
Superficie viabilità pubblica	mq	4.012
Volumetria insediata zona B1	mc	15.429
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	3.704
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	19.133
Abitanti totali (V tot/100)	n.	191
Volumetria insediata zona produttiva	mc	0
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	0
Volumetria totale zona produttiva	mc	0

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq	
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	3.438	



Standard reperiti	4.012
Verde pubblico	1.755
Parcheggi pubblici	2.257
Attrezzature collettive e per l'istruzione	0
Totale	4.012

Nucleo 9 - Via Bologna

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Sud, in località Vascaglione, lungo la via Bologna.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 102.516, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 18.604,26 compresi i volumi accessori e pertinenziali.

L'edificato è distribuito lungo l'asse principale sul quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 2.444 pari al 2,38% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo attualmente non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	109.273
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	91.847
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	0
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	1.040
Superficie standard urbanistici	mq	6.216
Superficie viabilità pubblica	mq	10.170
Volumetria insediata zona B1	mc	19.504
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	2.184
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	21.688
Abitanti totali (V tot/100)	n.	217
Volumetria insediata zona produttiva	mc	0
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	0
Volumetria totale zona produttiva	mc	0

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	3.906
Standard reperiti	6.216
Verde pubblico	1.609
Parcheggi pubblici	2.436
Attrezzature collettive e per l'istruzione	2.171
Totale	6.216



Nucleo 10 - Località Pozzera

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Sud, in località I Fabbi, lungo la via delle Pozzera.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 41.557, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 10.041 compresi i volumi accessori e pertinenziali.

L'edificato è distribuito lungo l'asse principale sul quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 11.184 pari al 26,91% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo attualmente non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	43.288
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	34.001
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	0
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	0
Superficie standard urbanistici	mq	2.357
Superficie viabilità pubblica	mq	6.930
Volumetria insediata zona B1	mc	10.041
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	2.684
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	12.725
Abitanti totali (V tot/100)	n.	127
Volumetria insediata zona produttiva	mc	0
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	0
Volumetria totale zona produttiva	mc	0

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	2.286
Standard reperiti	2.357
Verde pubblico	1.639
Parcheggi pubblici	718
Attrezzature collettive e per l'istruzione	0
Totale	2.357

Nucleo 11 - Località Colle Lungo

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Sud, in località Colle Lungo.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 145.199, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 24.801,99 compresi i volumi accessori, pertinenziali e produttivi.

L'edificato è distribuito lungo gli assi principali sui quali si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.



Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 51.335 pari al 35,35% della Superficie Territoriale.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	144.198
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	117.707
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	1.625
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	0
Superficie standard urbanistici	mq	9.076
Superficie viabilità pubblica	mq	15.790
Volumetria insediata zona B1	mc	23.832
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	14.203
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	38.035
Abitanti totali (V tot/100)	n.	380
Volumetria insediata zona produttiva	mc	216
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	597
Volumetria totale zona produttiva	mc	813

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	6.840
Standard reperiti	9.076
Verde pubblico	1.259
Parcheggi pubblici	2.340
Attrezzature collettive e per l'istruzione	5.477
Totale	9.076

Nucleo 12- Località Martinozzi

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Sud-Ovest, nelle vicinanze dell'Autostrada Milano Napoli, lungo la via Martinozzi.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 98.904, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 22.330,04 compresi i volumi accessori, pertinenziali e produttivi.

L'edificato è distribuito lungo l'asse principale sul quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.



Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 12.209 pari al 12,35% della Superficie Territoriale.
Nel Nucleo non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	114.095
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	79.532
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	9.629
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	9.557
Superficie standard urbanistici	mq	5.685
Superficie viabilità pubblica	mq	9.692
Volumetria insediata zona B1	mc	21.190
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	4.437
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	25.627
Abitanti totali (V tot/100)	n.	256
Volumetria insediata zona produttiva	mc	1.820
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	2.995
Volumetria totale zona produttiva	mc	4.815

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	4.608
Standard reperiti	5.685
Verde pubblico	0
Parcheggi pubblici	1.700
Attrezzature collettive e per l'istruzione	3.985
Totale	5.685

Nucleo I3 - Località Fonte

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante, nella omonima località dalla quale.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 75.492, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 9.357,61 compresi i volumi accessori e pertinenziali.

L'edificato è distribuito lungo gli assi principali sui quali si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 22.342 pari al 29,60% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo non sono presenti servizi di alcun tipo.

Per questo nucleo, ubicato all'interno del S.I.C. n. 28 -*Macchia di Sant'Angelo Romano (IT6030015)*, tenuto conto della valenza naturalistico-ambientale del luogo al fine di evitare impatti sull'ambiente naturale, è previsto il divieto assoluto di nuove edificazioni, limitando gli interventi alla sola manutenzione e conservazione degli edifici esistenti legittimi e/o legittimati.



Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	69.903
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	60.512
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	0
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	4.040
Superficie standard urbanistici	mq	3.019
Superficie viabilità pubblica	mq	2.332
Volumetria insediata zona B1	mc	9.358
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	Satura
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	9.358
Abitanti totali (V tot/100)	n.	94
Volumetria insediata zona produttiva	mc	0
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	0
Volumetria totale zona produttiva	mc	0

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	1.692
Standard reperiti	3.019
Verde pubblico	2.469
Parcheggi pubblici	550
Attrezzature collettive e per l'istruzione	0
Totale	3.019

Nucleo I4 - Località Morolungo

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Nord Ovest, in via Morolungo.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 205.452, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 35.180,42 compresi i volumi accessori, pertinenziali e produttivi.

L'edificato è distribuito lungo gli assi principali sui quali si innestano le stridine private di accesso diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 40.643 pari al 19,78% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	212.236
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	157.325
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	13.762
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	13.134
Superficie standard urbanistici	mq	8.132
Superficie viabilità pubblica	mq	19.883
Volumetria insediata zona B1	mc	33.206



Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	8.249
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	41.455
Abitanti totali (V tot/100)	n.	94
Volumetria insediata zona produttiva	mc	415
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	0
Volumetria totale zona produttiva	mc	0

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	7.470
Standard reperiti	8.132
Verde pubblico	699
Parcheggi pubblici	3.440
Attrezzature collettive e per l'istruzione	3.993
Totale	8.132

Nucleo I5 - Località Cioccati

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Sud si attesta lungo la via dei Cioccati.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 102.052, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 14.061 compresi i volumi accessori e pertinenziali.

L'edificato è distribuito lungo l'asse principale sul quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dal la presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 12.013 pari al 11,77% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	111.713
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	78.646
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	0
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	14.424
Superficie standard urbanistici	mq	4.366
Superficie viabilità pubblica	mq	14.277
Volumetria insediata zona B1	mc	14.277
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	2.833
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	16.894
Abitanti totali (V tot/100)	n.	169
Volumetria insediata zona produttiva	mc	0
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	0
Volumetria totale zona produttiva	mc	0



Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	3.042
Standard reperiti	4.366
Verde pubblico	2.528
Parcheggi pubblici	1.383
Attrezzature collettive e per l'istruzione	0
Totale	3.911

Nucleo 16 - Località Martinella

Questo nucleo si sviluppa nel quadrante Nord Ovest, in località Martinella.

La superficie territoriale del nucleo perimetrato misura mq. 84.531, la volumetria complessivamente edificata al suo interno ammonta a mc. 14.078 compresi i volumi accessori e pertinenziali.

L'edificato è distribuito lungo gli assi principali sui quali si innestano le stridine private di accesso diversi lotti.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra a volte anche con sottotetto abitabile.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Sono presenti ampi spazi ineditati a volte incolti o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, frutteti.

Le aree inedificate complessivamente ammontano mq. 33.927 pari al 40,14% della Superficie Territoriale.

Nel Nucleo non sono presenti servizi di alcun tipo.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale	mq	85.180
Superficie fondiaria zone B1 e B2	mq	76.640
Superficie fondiaria zona produttiva	mq	0
Superficie zona Verde privato vincolato	mq	0
Superficie standard urbanistici	mq	4.875
Superficie viabilità pubblica	mq	3.665
Volumetria insediata zona B1	mc	14.478
Volumetria insediabile zone B1 e B2	mc	9.977
Volumetria totale zone B1 e B2	mc	24.455
Abitanti totali (V tot/100)	n.	245
Volumetria insediata zona produttiva	mc	0
Volumetria insediabile zona produttiva	mc	0
Volumetria totale zona produttiva	mc	0

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x abitante	4.410
Standard reperiti	4.875
Verde pubblico	1.016
Parcheggi pubblici	3.859



Attrezzature collettive e per l'istruzione

0

Totale

4.875

Nella tabella sottostante sono stati riepilogati i dati dei nuclei con evidenziato l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice di fabbricabilità territoriale, in cui $Ut = \text{Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)}$ esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Al riguardo si evidenzia che la superficie degli edifici è 93.207 mq cui corrisponde un indice di utilizzazione pari a 0,05 % (superficie edifici 93.207 / superficie territoriale 1.790.425). Dalle analisi emerge che allo stato sono presenti n. 3.2036 abitanti e che è stato deciso di insediare n. 1.003 abitanti cui corrisponde una superficie di 41.839. Sommando la superficie degli edifici attuale e quella da edificare si ha una superficie di mq 132.453 cui corrisponde un indice di utilizzazione pari a 0,08 %. Tale indice è inferiore al 20% consentito.

Riepilogo Nuclei

A	B	C	D (C/3,20)	E (D/B)	E (C/100)	F (C/B)
	Superfici	Volumetria	Sup. Edifici	Ut <20%	Abitanti	I.F.T.
ATTUALE	mq	mc	mq		n	
Territoriale	1.790.425					
Edificata Residenziale	1.291.610	289.965	90.614		3.236	
Edificata non Residenziale	23.212	8.298	2.593			
Viabilità Pubblica esistente Libera	70.275 405.328					
	1.790.425	298.263	93.207	0,05		0,17

PROGETTO

Superficie fondiaria zone B1 e B2						
Edificata	1.291.610	289.965	90.614		3.236	
da Edificare	69.160	133.885	41.839		1.003	
	1.360.770	423.850	132.453			
Superficie Fondiaria Zona Produttiva						
Edificata	23.212	8.298	2.593			
da Edificare	21.000	7.275	2.273			
	44.212	15.573	4.867			
	1.404.982	439.423	137.320	0,08	4.237	0,25
Verde Privato Vincolato						
Esistente	0					
Progetto	99.831					
	99.831					

Superficie viabilità pubblica



Esistente	70.275
Progetto	118.262
	188.537

Superficie standard urbanistici

Esistente	0
Progetto	97.075
	97.075
TOTALE	1.790.425

Standard Urbanistici

Voce	Superficie mq
Standard D.M. 1444/68 art. 3 mq 18 x 4.237 abitante	76.302
Standard reperiti 22,91 mq/ab	97.075
Verde pubblico	34.897
Parcheggi pubblici	38.476
Attrezzature collettive e per l'istruzione	23.702
Totale	97.075

Per ciascuno dei 15 nuclei sono individuati gli obiettivi di riqualificazione, l'estensione, la consistenza edilizia, la capacità insediativa, la dotazione degli standard e la relativa viabilità di raccordo ai principali assi viari esistenti.

I Nuclei sopra descritti sono stati ordinati nel seguente modo:

- Zone B0 - Zone edificate sature;
- Zone B1 - Completamento residenziale;
- Comparti di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche;
- Zone per attività produttive
- Zone a verde privato
- Zone S -Aree per l'istruzione e per le attrezzature d'interesse comune;
- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport;
- Viabilità e parcheggi pubblici.

Come riportato nelle NTA, l'attuazione degli interventi edilizi nelle zone B1, sono subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire, di cui all'art. 10, comma 1 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i., mentre nelle Zone B2 sono subordinati al "Permesso di costruire convenzionato" di cui all'art. 28 bis del Dpr 380/2001, con gli indici e parametri riportati nei rispettivi articoli.

Anche l'attuazione dei "Comparti di completamento edilizio integrato" applicando lo stesso indice di fabbricabilità fondiaria all'intera superficie del comparto, in cui si realizzano le attrezzature pubbliche e la cessione all'Amministrazione Comunale, è subordinata "Permesso di costruire convenzionato".

Le aree per gli standard sono state reperite nella quantità di mq 97.075 pari a 22,91mq/ab superiore ai mq 76.302 pari a 18 mq/ab di cui al Dm 1444/1968.

La presente Variante Speciale comprensiva delle indicazioni di cui all'art. 9 della l.r. 28/1980 e redatta in scala 1:2000, non necessita di successiva pianificazione attuativa.



RILEVATO, per quanto attiene ai vincoli derivanti dalla presenza di beni paesaggistici:

Aspetti Paesaggistici

Il PTPR, adottato con le DGR 556/2007 e DGR 1025/2007, per il Comune di Sant'Angelo Romano come riportato nella Tavola B, evidenzia i vincoli presenti sul territorio.

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

- cd058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlgs 42/04
 - o cd058_047 Sant'Angelo Romano: Piazza Nardi DM 18.05.1960;
 - o cd058_107 Sant'Angelo Romano: Poggio Cesi Inedificabilità temporanea DM 22.05.1985;

Ricognizione delle aree tutelate per legge

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

Vincoli Ricognitivi di legge

- c058_001 c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98
 - o c058_0175 - Fosso di Santa Lucia
 - o c058_0345 - Fosso Leripelle
 - o c058_0164 - Fosso Pacinotti
- f058_001 f) parchi e riserve naturali art. 9 L.R. 24/98
 - o f047 – Macchia di Gattaceca e Macchia del Barco
- g058 g) aree boscate art. 10 L.R. 24/98 n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato
 - o g058 – Vari ambiti territoriali
- h058_001 h) università agrarie e uso civico
 - o h058_001 – terre private gravate

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

art. 134 comma 1, lett. c Dlgs 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
 - o cs_278 – Sant'Angelo Romano



- tp_001 4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98

tp058_2288 – Terrazzamento	tp058_2328 – Villa, cisterna
tp058_2306 – Area frammenti fittili	tp058_2329 – Cisterna, villa
tp058_2307 – Area frammenti fittili	tp058_2330 – Area frammenti fittili
tp058_2308 – Cisterne	tp058_2331 – Area frammenti fittili
tp058_2309 – Cisterne	tp058_2332 – Villa
tp058_2310 – Tombe	tp058_2333 – Culto del bronzo antico, bronzo medio 3
tp058_2311 – Villa	tp058_2334 – Villa
tp058_2312 – Area frammenti fittili	tp058_2335 – Villa
tp058_2313 – Villa	tp058_2336 – Terrazzamento
tp058_2314 – Villa	tp058_2337 – Terrazzamento
tp058_2315 – Area frammenti fittili	tp058_2339 – Area frammenti fittili
tp058_2316 – Area frammenti fittili	tp058_2340 – Cisterna
tp058_2317 – Villa, cisterna	tp058_2341 – Villa
tp058_2318 – Villa, tombe	tp058_2342 – Villa
tp058_2319 – Villa, cisterna	tp058_2343 – Villa
tp058_2320 – Area frammenti fittili	tp058_2344 – Villa
tp058_2321 – Tombe	tp058_2345 – Cisterna
tp058_2322 – Villa, cisterna	tp058_2346 – Villa
tp058_2323 – Cisterna	tp058_2347 – Villa
tp058_2324 – Villa	tp058_2348 – Area frammenti fittili
tp058_2325 – Villa	tp058_2349 – Area frammenti fittili
tp058_2326 – Villa	tp058_2350 – Area frammenti fittili
tp058_2327 – Villa	tp058_2351 – Villa, cisterna
	tp058_2352 – Villa

- tg_001 6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri L.r. 20/99
 - tg_106 – Pozzo Sventatore
 - tg_079 – Pozzo del Merro
 - tg_108 – Sventatoio I di Poggio Cesi
 - tg_107 – Grotta di Fossavota

Il PTPR nella Tavola A, individua i seguenti Paesaggi: (cogenti nelle predette aree vincolate)

Sistema del Paesaggio Naturale

- *Paesaggio Naturale art. 22 delle Norme del PTPR;*

Comma 2. La tutela è volta alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, nonché alla loro valorizzazione nei limiti indicati nelle specifiche modalità di tutela.

- *Paesaggio Naturale di Continuità art. 24;*

Comma 2. La tutela per tali territori è volta alla valorizzazione della funzione di connessione dei paesaggi con i quali concorre a costituire complessi paesaggistici unitari. Nel caso di continuità con il paesaggio naturale l'obiettivo è la protezione, fruizione e valorizzazione del paesaggio naturale stesso e, in linea subordinata, la conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali.

Sistema del Paesaggio Agrario

- *Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 25;*

Comma 4. La tutela è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo

- *Paesaggio Agrario di Valore art. 26;*

Comma 4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

- *Paesaggio Agrario di continuità art. 27;*

Comma 3. La tutela è volta alla riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane anche mediante ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali o a metodi



innovativi e di sperimentazione nonché alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine con funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici

Sistema del Paesaggio Insediativo

- *Paesaggio degli insediamenti Urbani art. 28;*

Comma 2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti;

alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

- *Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione art. 29;*

Comma 4. La tutela è volta inoltre alla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

- *Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto art. 30;*

Comma 6. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.

- *Reti, infrastrutture e servizi art. 33.*

Comma 5. La tutela è volta alla valorizzazione e riqualificazione dei tracciati stradali e/o ferroviari, al ripristino dei cono di visuale e al recupero della percezione dei resti antichi e dei quadri panoramici che da essi si godono.

Osservazioni PTPR

Nella fase partecipativa successiva alla pubblicazione del PTPR adottato con DGR 556/2007 e DGR 1025/2007, l'Amministrazione Comunale ed altri soggetti interessati, hanno presentato osservazioni, delle quali solo due interessano in parte i nuclei 5 e 14.

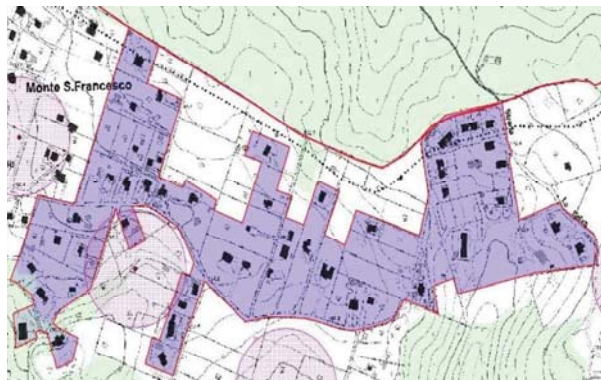
L'osservazione 012058098_SI0001_35 che interessa parte del nucleo 5, è relativa alla richiesta di riduzione della fascia di inedificabilità delle acque pubbliche da 150 m a 50 m per il tratto canalizzato del fosso Leripelle e l'esclusione dal vincolo per la parte interna al P.P. Pichini. Questa osservazione è stata respinta per quanto attiene alla richiesta di eliminazione del vincolo. Relativamente alla richiesta di riduzione della fascia di inedificabilità per il tratto canalizzato, si applicano le disposizioni di cui alla DGR 452/2005 (per i tratti regolarmente intubati).

L'osservazione 012058098_CM0001_01, che interessa solo marginalmente il nucleo 14, riguarda la richiesta di modifica della normativa relativa ai Centri Urbani Storici affinché non venga inibita l'attuazione di interventi manutentivi e costruttivi nelle zone B ed il completamento delle zone di espansione di cui agli strumenti urbanistici vigenti e adottati. L'esito rimanda a quanto previsto dagli articoli 29, 38 e 43 delle N.T.A del PTPR

I nuclei in argomento sono rispettivamente interessati dai seguenti vincoli paesaggistici:

Nucleo I Località Selva


Zonizzazione



Tav. B PTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 237.612 è parzialmente interessato per mq 65.000 dai seguenti vincoli:

g058 Aree boscate

h058_001 Terre gravate da Usi civici –Demanio Civico

tp058_2329 Beni puntuali archeologici tipizzati -Cisterna, villa

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:

Art. 39 - *Protezione delle aree boscate*

“(…)

Comma 8. Per i territori boscati, fatti salvi i casi di cui al comma 10, e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco, sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell’articolo 146 del Codice, esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d’uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

Comma 9. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici. (...)”

Le particelle 348/p e 349/p, sono graficizzate nella Tav. B) del PTPR, terreni interessati da aree boscate, per esse essendo preclusa l’attività edificatoria, sono stralciate dal nucleo e riclassificate Zona Agricola.

Art. 40 - *Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico*

“(…)

Comma 7. Gli strumenti urbanistici generali o loro varianti che abbiano ottenuto l’autorizzazione di cui al comma 6, al mutamento di destinazione d’uso delle proprietà collettive gravate da uso civico, sono altresì sottoposti al parere paesaggistico sullo strumento urbanistico adottato. Il parere può essere rilasciato anche in deroga alla disciplina dei paesaggi previa valutazione sulla compatibilità con valori paesaggistici da salvaguardare e con individuazione di misure atte a ridurre l’impatto delle trasformazioni sul paesaggio circostante ed alla preventiva autorizzazione paesaggistica di cui all’articolo 146 del Codice. Tale mutamento



di destinazione non estingue l'uso civico e il conseguente vincolo paesaggistico fino all'alienazione prevista dall'articolo 8 della l.r. 1/1986 e gli interventi previsti sono di conseguenza sottoposti all'autorizzazione paesaggistica.

(...)"

La Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area Usi Civici, Credito e Calamita Naturali con Determina G01937 del 21.02.2019 ha espresso il parere favorevole alla proposta della Variante Speciale in argomento, alle seguenti condizioni:

le aree di demanio civico aventi destinazione edificatoria ricadenti all'interno del Nucleo 1 sono stralciate dalla presente proposta urbanistica con contestuale declassamento a Zona Agricola;

la previsione urbanistica per i Nuclei 2, 4, 5, 8, 10 potrà attuarsi ad avvenuta liquidazione degli usi civici gravanti sui terreni interessati, in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n.1766 del 16.06.1927 e dell'articolo n. delle N.T.A. Ad avvenuta liquidazione dei diritti civici, permane, comunque, il vincolo paesaggistico, ex art. 142, D.lgs. n.42/2004;

La Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area Usi Civici, Credito e Calamita Naturali con successiva Determina G02553 del 06.03.2019 ha rettificato la precedente sopra riportata, relativamente all'elenco dei Nuclei Edilizi di cui al punto 2 del determinato che devono intendersi 3, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, così come richiamati in premessa, anziché 2, 4, 5, 8, 10;

Le particelle 380, 361, 407, 334, 335, 281, 92, 38, 398, 199, 290/p, 107/p del foglio 3 sono terreni interessati da uso civico (demanio civico), per esse essendo preclusa l'attività edificatoria, sono stralciate dal nucleo e riclassificate Zona Agricola.

Seppure le particelle catastali 361/p e 380 destinate a parcheggi pubblici e la 334/p destinata a verde pubblico della superficie di mq 2.620 siano stralciate, non determinano una diminuzione delle quantità minime delle aree destinate agli standard pari a mq 7.578 in quanto nell'ambito sono reperiti 12.234 mq.

Art. 46 - Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto

"(...)

Comma 3. Ai beni di cui al comma 2 si applica la disciplina prevista per le zone di interesse archeologico di cui all'articolo 42, comma 3, lettera a).

(...)"

Art. 42 - Protezione zone di interesse archeologico

"(...)

Comma 6. Per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3, lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo (lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione e ricostruzione ovvero interventi di demolizione anche parziale senza ricostruzione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato;*
- b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei*

beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

- c) è obbligatorio mantenere una fascia inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato;*
- d) nei beni, e relative fasce di rispetto, di cui al presente comma, è comunque vietata l'installazione di cartelloni ed altre strutture per mezzi pubblicitari, salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, ed è fatto obbligo, nei nuovi strumenti urbanistici attuativi, di prevedere, ove possibile, l'eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.*

(...)”.

La norma di tutela contenuta nell'art. 42 comma 6 lettera b), per i lotti interessati prevede: “per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

La norma di tutela paesaggistica seppure causa l'esclusione di alcuni lotti dal nucleo, consente la variante urbanistica.

Nucleo 2 località Ginestra



Zonizzazione



Tavola B) PTPR - Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 58.298 è parzialmente interessato per mq 11.000 dai seguenti vincoli:

g058 Aree boscate -*Lembi*

tp058_2347 Beni puntuali archeologici tipizzati - *Villa*

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente (*testi degli articoli riportati precedentemente*):

Art. 39 -*Protezione delle aree boscate*

Le porzioni di particelle, come riportato nella Tav. B) del PTPR, che sono terreni interessati da aree boscate, essendo preclusa l'attività edificatoria, sono stralciate dal nucleo e riclassificate *Zona Agricola*.

Art. 46 - *Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto*

Art. 42 - *Protezione zone di interesse archeologico*

La norma di tutela contenuta nell'art. 42 comma 6 lettera b), per i lotti interessati prevede: "per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico".

La norma di tutela paesaggistica, seppure causa l'esclusione di alcuni lotti dal nucleo, consente la variante urbanistica.

Nucleo 3 località Quarticciolo – Pantano



Zonizzazione

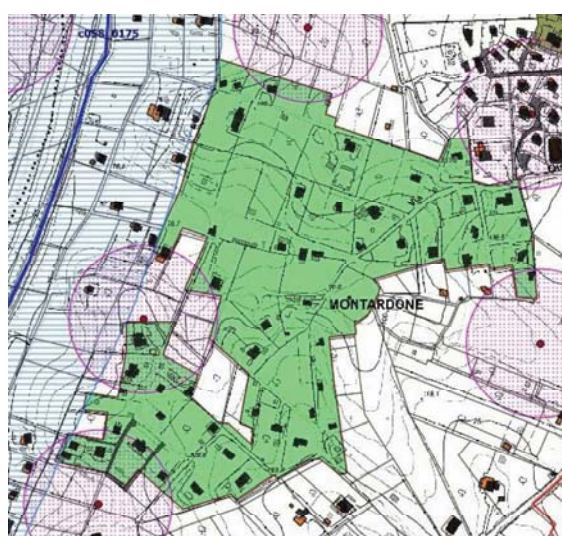


Tavola B) PTPR -*Vincoli*

Il presente nucleo, della superficie di mq 166.931 è parzialmente interessato per mq 5.700 dai seguenti vincoli:

- h058_001 Terre gravate da Usi civici -*Terreni Privati*
- tp058_2314 Beni puntuali archeologici tipizzati -*Villa*
- tp058_2315 Beni puntuali archeologici tipizzati -*Area frammenti fittili*
- tp058_2316 Beni puntuali archeologici tipizzati -*Area frammenti fittili*

- tp058_2317 Beni puntuali archeologici tipizzati -*Villa, cisterna*
- tp058_2318 Beni puntuali archeologici tipizzati -*Villa, tombe*

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:

Art. 40 - Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico

Le particelle 128/p, 137, 504, 505, 139, 572/p, 147, 300, 148, 183, 165, 185, 535, 694, 665 del foglio 15, sono terreni (*privati*) interessati da uso civico, per esse la cogenza della variante speciale decorrerà dopo che verranno “sistemate mediante la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell’art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927.”

Seppure le particelle catastali 139/p, 148/p, 300/p, 505/p, 504/p, 147/p del foglio 15 destinate ad aree per istruzione ed interesse pubblico e parcheggi pubblici e la particella 894/p destinata a verde e parcheggi pubblici della superficie complessiva di mq 6.910 siano momentaneamente non utilizzabili, non determinano una diminuzione delle quantità minime delle aree destinate agli standard pari a mq 6.372 in quanto nell’ambito sono reperiti 8.451 mq.

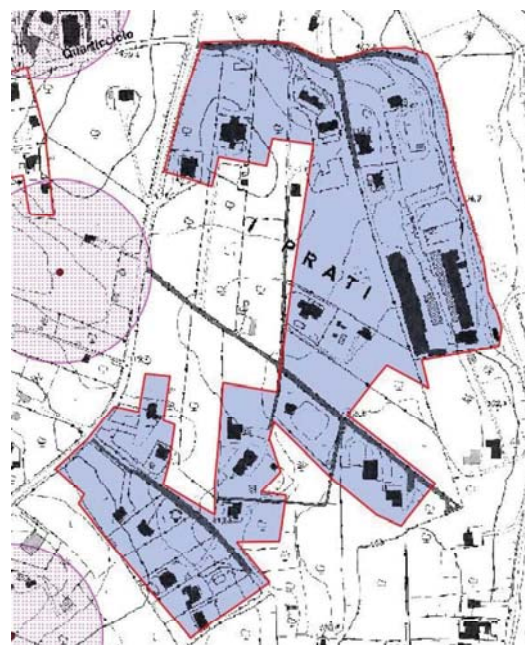
Art. 46 - Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto

Art. 42 - Protezione zone di interesse archeologico

La norma di tutela contenuta nell’art. 42 comma 6 lettera b), per i lotti interessati prevede: “*per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l’autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d’opera, complete di documentazione, l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione dei beni medesimi; l’autorizzazione paesaggistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico*”.

La norma di tutela paesaggistica consente la variante urbanistica.

Nucleo 4 Località Formello



Zonizzazione

Tavola B) PTPR -Vincoli

Questo nucleo non risulta sottoposto al vincolo paesaggistico

Nucleo 5 Località Andreuzza



Zonizzazione

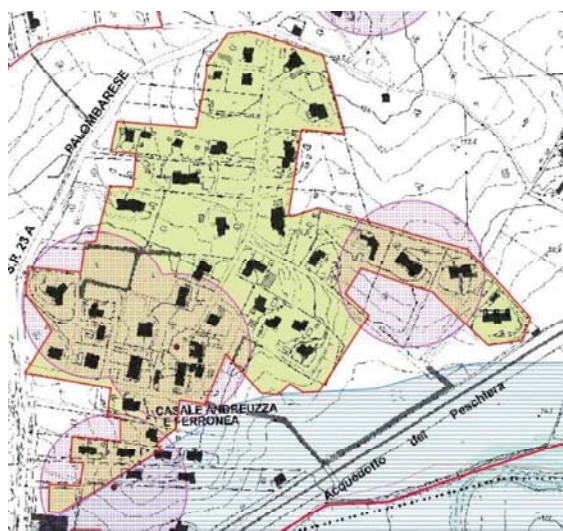


Tavola B) PTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 176.181 è parzialmente interessato per mq 70.000 dai seguenti vincoli:

- tp058_2307 Area frammenti fittili
- tp058_2308 Cisterne
- tp058_2309 Cisterne
- tp058_2311 Villa

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:

Art. 42 - Protezione zone di interesse archeologico

La norma di tutela contenuta nell'art. 42 comma 6 lettera b), per i lotti interessati prevede: *“per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.*

La norma di tutela paesaggistica consente la variante urbanistica

Nucleo 6 Località Scallarini

Questo nucleo, seppure in origine è stato perimetrato, non rientra tra i parametri della norma di tutela paesaggistica necessari per consentire la variante urbanistica. Quindi ne consegue che **risulta escluso dalla Variante Speciale** e mantiene la destinazione urbanistica *Zona Agricola* del vigente PRG.

Nucleo 7 Località Pantano


Zonizzazione



Tavola B) PTTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 79.830 è parzialmente interessato per mq 580 dal seguente vincolo:

- h058_001 Terre gravate da Usi civici – *Terreni Privati*

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTTPR per i suddetti beni è la seguente:

Art. 40 - Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico

La particella 78 del foglio 15, è terreno (Privato) interessato da uso civico, per essa la cogenza della variante speciale decorrerà dopo che verranno *“sistematate mediante la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell’art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927.”*

Seppure la particella catastale 78 del foglio 15 destinata verde pubblico della superficie complessiva di mq 578 è momentaneamente non utilizzabile, non determina una diminuzione delle quantità minime delle aree destinate agli standard pari a mq 3.906 in quanto nel nucleo sono reperiti 4.217 mq.

La norma di tutela paesaggistica consente la variante urbanistica.

Nucleo 8 Località Palude


Zonizzazione

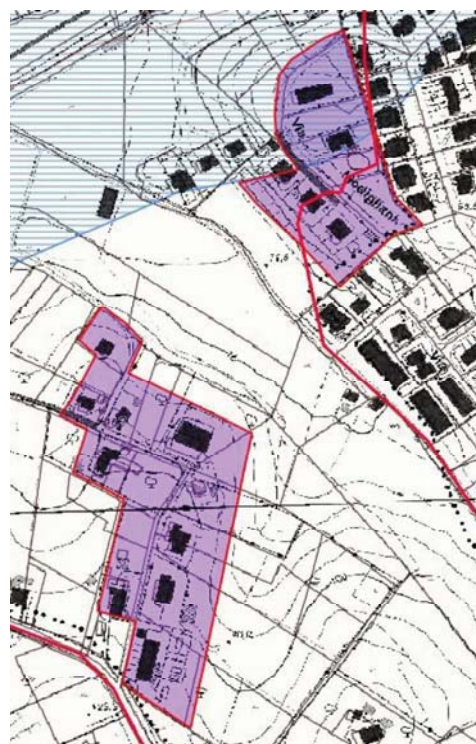


Tavola B) PTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 49.371 è parzialmente interessato per mq 7.360 dal seguente vincolo:

- c058_0345 - Fosso Leripelle

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per il suddetto bene è la seguente:

Art. 36 -Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

“(…)

Comma 6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17. Per i canali e collettori artificiali di cui all'elenco contenuto nell'allegato 3 della D.G.R. 452/2005, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a cinquanta metri. Sono assimilati ai collettori artificiali i tratti dei corsi d'acqua regolarmente intubati e segnalati dalle amministrazioni comunali con le procedure di cui al comma 4. Sarà cura dell'amministrazione comunale segnalare, inoltre, i tratti oggetto di eventuali interventi di rinaturalizzazione.

Comma 7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” e al paesaggio delle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

Comma 12. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere, infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e alle seguenti condizioni:

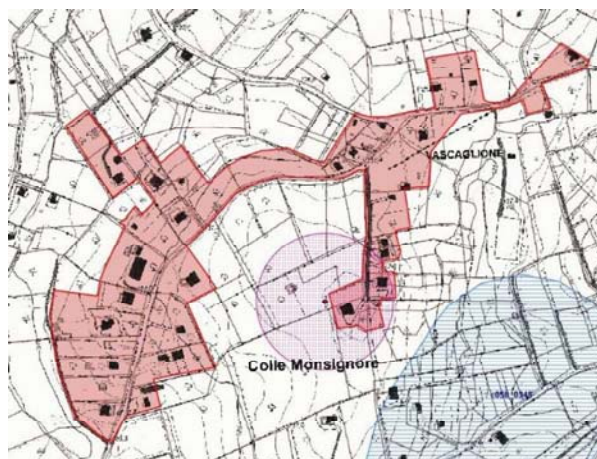
- a) *mantenimento di una fascia integra e ineditata di cinquanta metri a partire dall'argine;*
- b) *comprovata esistenza di aree edificate contigue.*

(...)"

Il PTPR nella Tavola A, individua, nella fascia di rispetto del Fosso Leripelle il "Paesaggio degli insediamenti urbani"

La norma di tutela paesaggistica consente la variante urbanistica.

Nucleo 9 Via Bologna



Zonizzazione

Tavola B) PTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 109.273 è parzialmente interessato per mq 12.400 dai seguenti vincoli:

- h058_001 Terre gravate da Usi civici –*Terreni Privati*
- tp058_2351 Beni puntuali archeologici tipizzati –*Villa, Cisterna*

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:

Art. 40 - Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico

Le particelle 393 del foglio 16 e 36 del foglio 11, sono terreni (Privati) interessati da uso civico, per essi la cogenza della variante speciale decorrerà dopo che verranno "sistematate mediante la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927".

Le aree per gli standard sono state reperite nella quantità di mq 6.216 superiore a quella minima di 3.906 mq.

Art. 46 - Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto

Art. 42 - Protezione zone di interesse archeologico

La norma di tutela contenuta nell'art. 42 comma 6 lettera b), per i lotti interessati prevede: "per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico".

La norma di tutela paesaggistica consente la variante urbanistica.

Nucleo 10 Località Pozzera



Zonizzazione

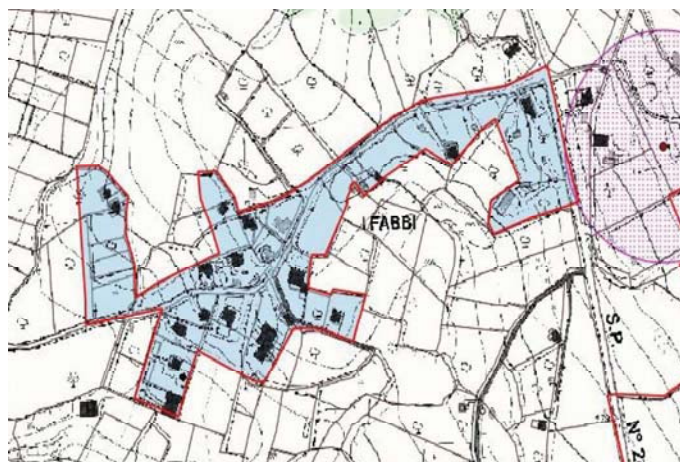


Tavola B) PTPR -Vincoli

Questo nucleo non risulta sottoposto al vincolo paesaggistico

Nucleo 11 località Colle Lungo



Zonizzazione

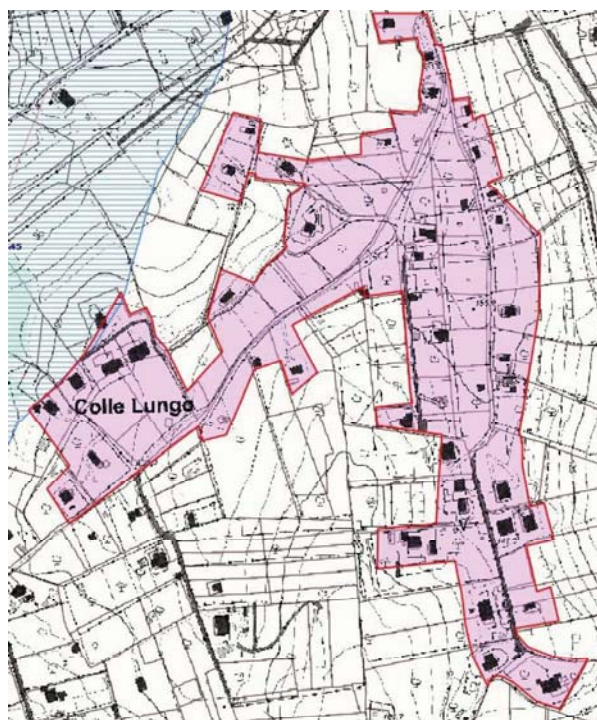


Tavola B) PTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 144.198 è parzialmente interessato per mq 40.000 dai seguenti vincoli:

- h058_001 Terre gravate da Usi civici –Terreni Privati

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:

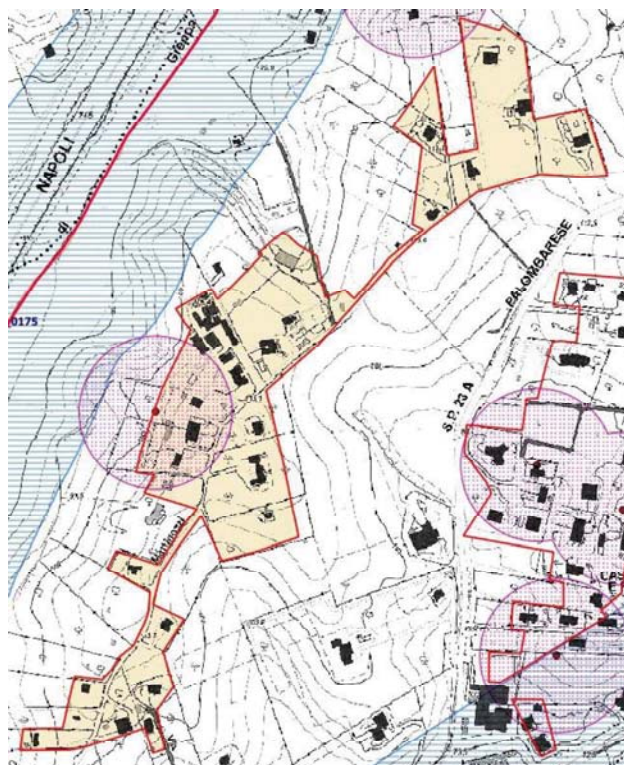
Art. 40 - Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico

Le particelle 106, 188, 336, 103, 102, 365/p, 28 del foglio 19, le particelle 179, 174, 169, 81, 167, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 244 del foglio 20, e le particelle 253, 255, 257 del foglio 4, sono terreni (*Privati*) interessati da uso civico, per esse la cogenza della variante speciale decorrerà dopo che verranno “sistemate mediante la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell’art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927”.

Seppure le particelle catastali 188, 336, 106 del foglio 19 destinate a verde e parcheggi pubblici e la particella 28 del foglio 19 e la particella 162 del foglio 20 destinate ad aree per istruzione e di interesse comune della superficie complessiva di mq 7.950 non siano momentaneamente disponibili, non determinano una diminuzione delle quantità minime delle aree destinate agli standard pari a mq 6.840 in quanto nell’ambito sono reperiti 9.076 mq.

La norma di tutela paesaggistica consente la variante urbanistica.

Nucleo 12 loc. Via Martinozzi



Zonizzazione

Tavola B) PTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 114.095 è parzialmente interessato per mq 37.000 dai seguenti vincoli:

- h058_001 Terre gravate da Usi civici –*Terreni Privati*
- tp058_2310 Beni puntuali archeologici tipizzati – *Tomba*
- tp058_2314 Beni puntuali archeologici tipizzati – *Villa*

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:

Art. 40 - Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico

Le particelle 175, 5 e 128 del foglio 21 e la particella 228 del foglio 18, sono terreni (*Privati*) interessati da uso civico, per esse la cogenza della variante speciale decorrerà dopo che verranno “sistematicamente mediante la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell’art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927”.

Art. 46 - *Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto*

Art. 42 - *Protezione zone di interesse archeologico*

La norma di tutela contenuta nell’art. 42 comma 6 lettera b), per i lotti interessati prevede: “per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l’autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d’opera, complete di documentazione, l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione dei beni medesimi; l’autorizzazione paesaggistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

La norma di tutela paesaggistica consente la variante urbanistica.

Nucleo I3 località Fonte



Zonizzazione

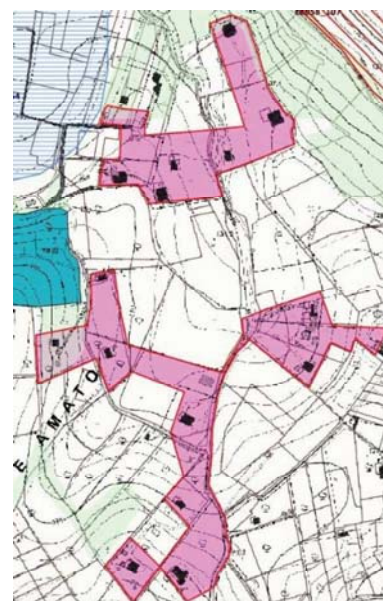


Tavola B) PTPR - Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 69.903 è parzialmente interessato per mq 5.300 dai seguenti vincoli:

- g058 Aree boscate
- h058_001 Terre gravate da Usi civici –*Terreni Privati*

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:

Art. 39 - *Protezione delle aree boscate*

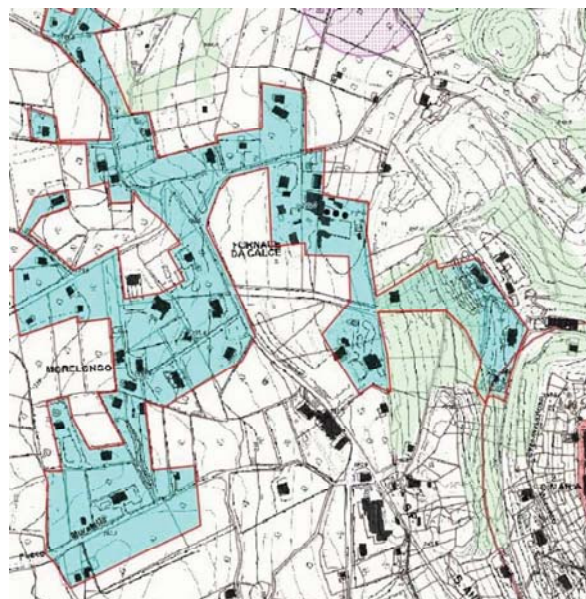
Le particelle, come riportato nella Tav. B) del PTPR, graficizzate aree boscate, per esse essendo preclusa l’attività edificatoria, sono stralciate dal nucleo e riclassificate *Zona Agricola*.

Art. 40 - *Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico*

La particella 370 del foglio 1, è terreno (*Privato*) interessato da uso civico, per essa la cogenza della variante speciale decorrerà dopo che verranno “sistematicamente mediante la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell’art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927”.

La norma di tutela paesaggistica seppure causa l'esclusione di alcuni lotti dal nucleo, consente la variante urbanistica.

Nucleo 14 località Morolungo



-Zonizzazione

Tavola B) PTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 212.236 è parzialmente interessato per mq 38.000 dai seguenti vincoli:

- g058 Aree boscate
- h058_001 Terre gravate da Usi civici –*Terreni Privati*
- cs_278 Centro Storico Sant'Angelo Romano -*Lembo*

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:

Art. 39 - *Protezione delle aree boscate*

I terreni, come riportato nella Tav. B) del PTPR, interessati da aree boscate, per esse, essendo preclusa l'attività edificatoria, sono stralciati dal nucleo e riclassificati *Zona Agricola*.

Art. 40 - *Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico*

Le particelle 71, 136 del foglio 5 e le particelle 245, 246, 316, 249, 289, 255, 248, 347, 257 del foglio 11, sono terreni (*Privati*) interessati da uso civico, per esse la cogenza della variante speciale decorrerà dopo che verranno "*sistemate mediante la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927*".

Seppure le particelle catastali 257 del foglio 11 destinate a parcheggi pubblici e la particella 71 del foglio 5 destinata verde pubblico della superficie complessiva di mq 1.380 non siano momentaneamente non disponibili, non determinano una diminuzione delle quantità minime delle aree destinate agli standard pari a mq 7.470 in quanto nell'ambito sono reperiti 8.132 mq.

Art. 30 - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto

“(…)

Comma 8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 4, ove presente, si applicano le disposizioni di cui all’articolo 44, commi 14, 15 e 16 delle norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei “Sistemi ed ambiti di paesaggio – Tavole A” con esclusione delle porzioni dell’insediamento storico individuate come “paesaggio delle ville parchi e giardini storici”, “paesaggio dell’insediamento storico diffuso” e “paesaggio degli insediamenti urbani” per i quali si applica la relativa disciplina.

“(…)”

Art. 44 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto

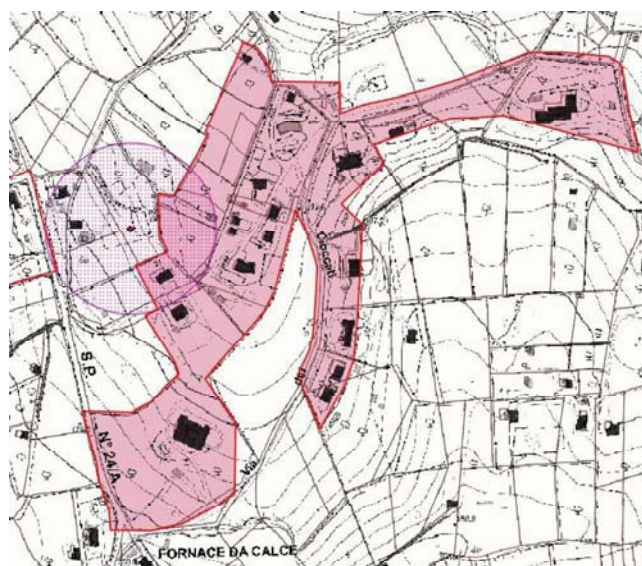
“(…)”

Comma 15. Nell’ambito della fascia di rispetto di cui al comma 4 gli strumenti di nuova formazione o le varianti agli strumenti vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici.

“(…)”.

Considerato che la porzione di area di questo nucleo, che ricade nella fascia di rispetto del centro, non è stata destinata all’uso delle funzioni riportate nel suddetto comma 15, devono essere stralciate e ricondotte all’originaria destinazione di PRG.

La norma di tutela paesaggistica seppure causa l’esclusione di alcuni lotti dal nucleo, consente la variante urbanistica.

Nucleo 15 località Cioccati


Zonizzazione

Tavola B) PTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 111.713 è parzialmente interessato per mq 12.000 dai seguenti vincoli:

- h058_001 Terre gravate da Usi civici –*Terreni Privati*
- tp058_2352 Beni puntuali archeologici tipizzati –*Villa*

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:

Art. 40 - Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico

Le particelle 17, 176, 177, 178 del foglio 14, sono terreni (Privati) interessati da uso civico, per esse la cogenza della variante speciale decorrerà dopo che verranno “sistematicamente mediante la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell’art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927”.

Seppure le particelle catastali 176/p e 178/p del foglio 14 destinate a verde pubblico della superficie complessiva di mq 1.350 siano momentaneamente non disponibili, non determinano una diminuzione delle quantità minime delle aree destinate agli standard pari a mq 3.042 in quanto nell’ambito sono reperiti 4.366 mq.

Art. 46 - Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto

Art. 42 - Protezione zone di interesse archeologico

La norma di tutela contenuta nell’art. 42 comma 6 lettera b), per i lotti interessati prevede: “per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l’autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d’opera, complete di documentazione, l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione dei beni medesimi; l’autorizzazione paesaggistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

La norma di tutela paesaggistica consente la variante urbanistica.

Nucleo I6 località Martinella



Zonizzazione



Tavola B) PTPR -Vincoli

Il presente nucleo, della superficie di mq 85.180 è parzialmente interessato per mq 38.000 dai seguenti vincoli:

- h058_001 Terre gravate da Usi civici – *Terreni Privati*
- tp058_2345 Beni puntuali archeologici tipizzati –*Cisterna*
- tp058_2346 Beni puntuali archeologici tipizzati –*Villa*

La norma di tutela contenuta nelle NTA del PTPR per i suddetti beni è la seguente:



Art. 40 - *Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico*

Le particelle 6, 9, 119, 140, 264, 285, 286, 327 del foglio 5, sono terreni (Privati) interessati da uso civico, per esse la cogenza della variante speciale decorrerà dopo che verranno *“sistematate mediante la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell’art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927”*.

Art. 46 - *Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto*

Art. 42 - *Protezione zone di interesse archeologico*

La norma di tutela contenuta nell’art. 42 comma 6 lettera b), per i lotti interessati prevede: *“per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l’autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d’opera, complete di documentazione, l’ubicazione o determina l’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l’ubicazione e l’estensione dei beni medesimi; l’autorizzazione paesaggistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”*.

La norma di tutela paesaggistica consente la variante urbanistica.

RITENUTO

Che sono stati rispettati i criteri formatori quali:

- completamento del tessuto urbanizzato dei nuclei abusivi attraverso la “ricucitura” della struttura urbanistica dell’ambito;
- potenziamento della viabilità all’interno dei nuclei abusivi e relative connessioni con la viabilità principale;
- reperimento delle aree per gli standard urbanistici nella quantità di 22,91mq/ab superiore ai 18 mq/ab di cui al DM n. 1444/68, localizzate in posizione ottimale rispetto al tessuto edificato dei nuclei;
- contenimento dell’indice di Utilizzazione Territoriale che passa da 0,05 a 0,08 mq/mq inferiore a 0,20 mq/mq indicato dalla legge;
- rispetto delle norme afferenti in vincoli presenti nel territorio;
- contenimento degli abitanti insediabili pari a 1.003, che non eccede gli abitanti insediati pari a 3.236, come previsto dall’art. 6 lett c);

Che tuttavia per consentire la corretta attuazione della presente Variante Speciale è necessario apportare alcune modifiche quali:

- Escludere dai nuclei le aree soggette al vincolo paesaggistico non compatibili con le norme di tutela come sopra riportato;
- Ricondurre a Zona Agricola le aree di demanio civico come previsto nei pareri formulati dalla Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area Usi Civici, Credito e Calamita Naturali, recante “USI CIVICI”;
- Ricondurre a Zona Agricola i terreni del Nucleo 1 Località la Selva, in quanto ritenuti non idonei nel “Parere di compatibilità geomorfologica sulla Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi dell’art. 89 del DPR. n. 380/01. Fasc. 9286” e del Nucleo 6 Località Scallarini, in quanto non compatibile con la norma di tutela paesaggistica;
- Le Norme Tecniche seppure redatta correttamente e tali da consentire l’attuazione della presente Variante Speciale devono essere integrate o modificate come riportato nella tabella sottostante:

Modifica alle NTA

Art.		Testo originario	Modifica	Nota
1	Invariato			
2	Invariato			
3	Invariato			
4	Invariato			
5	Modifica	<p>c.3 Lotto minimo 1.000 mq, fatti salvi i lotti di minori dimensioni già conformati alla data di adozione della presente Variante Speciale;</p> <p>c.5 In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una area destinata dalla Variante a viabilità pubblica o ad una qualsiasi altra destinazione di servizio pubblico, è consentito computare la relativa superficie ai fini della volumetria insediabile nel lotto residuo o nei lotti confinanti, secondo gli indici stabiliti al precedente comma 3.</p> <p>c.7 Oltre alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che esse siano compatibili e connesse alla residenza, nella misura massima del 20% della volumetria max ammissibile complessivamente nel nucleo e nel rispetto della dotazione di parcheggi di cui all'Art.11:</p> <p>a) uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;</p> <p>b) esercizi commerciali al dettaglio di superficie non superiore a 150 mq.;</p> <p>c) attività artigianali non moleste a servizio della residenza;</p> <p>d) palestre e attività ricreative in genere;</p> <p>e) sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative;</p> <p>f) servizi sanitari privati;</p> <p>g) attrezzature scolastiche private (scuole materne e scuole dell'obbligo, in aggiunta agli asili nido disciplinati dal piano di localizzazione comunale vigente) purché ubicate in edifici interamente riservati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;</p> <p>h) ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;</p> <p>i) pensioni e convivenze;</p> <p>l) depositi e magazzini non di vendita.</p>	<p>eliminare: <i>“fatti salvi i lotti di minori dimensioni già conformati alla data di adozione della presente Variante Speciale”</i></p> <p>Aggiungere: purché non venga superato il rispettivo indice territoriale.</p> <p>Aggiungere dopo la parola residenziale la frase: <i>“corrispondente all'80% della volumetria massima consentita”</i> E dopo la parola misura aggiungere la parola: <i>“pari al”</i> ed eliminare la parola <i>“massima del”</i>.</p>	<p>in quanto in lotti di minori dimensioni non potrebbero essere soddisfatti tutti parametri.</p>

Art.		Testo originario	Modifica	Nota
	Modifica	<p>c.8 È consentita altresì la edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebi) realizzati in conformità al R.E.C., qualsiasi sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dimensione massima 30 mq di superficie coperta per ogni unità immobiliare; - altezza massima 3,00 mi e in ogni caso :5 h edifici esistenti; - distacco dalle strade 1,50 mi; - distacco dagli edifici 3,00 mi; - distacco dai confini come da codice civile. 	Ablare c.8.	In quanto detti interventi rientrano tra l'edilizia libera di cui all'art. 6 del Dpr 380/2001
	Modifica	<p>c.9 E' consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nell'ambito delle superfici previste ai sensi di legge (1/10 del volume, ai sensi L.122/89 e s.m.i., ecc.), senza distacchi minimi dai confini pur fatti salvi i diritti dei terzi.</p>	Ablare c.9.	In quanto detti interventi rientrano tra l'edilizia libera di cui all'art. 6 del Dpr 380/2001
6	Modifica	<p>c.7 L'ambito da assoggettare a progetto unitario, che coincide con ciascun "Comparto di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche", su richiesta di tutti gli interessati al comparto può essere articolato in parti autonome costituenti sub compartì, a condizione di garantire la accessibilità, la funzionalità urbanistica e la organica connessione tra tutti i sub compartì.</p> <p>La articolazione in sub compartì è approvata con Determinazione del Dirigente del Settore Tecnico.</p> <p>A ciascuna delle parti autonome si applicano le norme stabilite per l'intero comparto originario.</p> <p>I relativi progetti seguiranno procedimenti approvativi indipendenti.</p>	<p>Stralciare la frase: "su richiesta di tutti gli interessati al comparto può essere articolato in parti autonome costituenti sub compartì, a condizione di garantire la accessibilità, la funzionalità urbanistica e la organica connessione tra tutti i sub compartì.</p> <p>La articolazione in sub compartì è approvata con Determinazione del Dirigente del Settore Tecnico.</p> <p>A ciascuna delle parti autonome si applicano le norme stabilite per l'intero comparto originario".</p>	Questa fattispecie di ulteriore divisione del "Comparto di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche" può non consentire la realizzazione completa delle opere pubbliche
7	Modifica	<p>c.2 In tale zona sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i.</p> <p>"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nonché gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo punto 3, <u>nonché i cambi di destinazione d'uso in residenziale con gli indici di fabbricabilità fondiario della relativa zona BI.</u></p>	<p>Stralciare la frase: "nonché i cambi di destinazione d'uso in residenziale con gli indici di fabbricabilità fondiario della relativa zona BI".</p>	In considerazione che queste zone sono destinate specificatamente per le attività produttive e di servizio.



Art.		Testo originario	Modifica	Nota
		Il “permesso di costruire”, di cui al Capo II del predetto testo unico, si rilascia per singoli lotti.		
	Modifica	c.6 Nelle zone produttive è sempre possibile mutare la destinazione d'uso ai fini residenziali. In tal caso si applicano le norme della zona B1 di cui al precedente art. 5.	Ablare c.6	
8	Invariato			
9	Invariato			
10	Invariato			
11	Modifica	c.2 Per gli edifici, o porzioni di edificio, con superfici utili interessate da destinazioni di attività produttive (afferenti nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso e/o di utilizzazione dei manufatti esistenti), in aggiunta ai parcheggi di cui al comma 1 dovrà essere garantita all'interno della proprietà una superficie da destinare a spazi di uso pubblico, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra dei veicoli) nella misura del 10% della superficie del lotto, per analogia a quanto previsto dall' Art. 5 punto 1) del D.M. 1444/68.	Modificare la parte finale, sostituire: <i>“nella misura del 10% della superficie del lotto, per analogia a quanto previsto dall' Art. 5 punto 1) del D.M. 1444/68”</i> Con il seguente testo <i>“nelle misure previste dall'art. 5 punto 1) e 2) del DM 1444/68”</i>	In considerazione che il punto 1) del DM è relativo solo ad alcune tipologie di insediamento produttivo”
12	Invariato			
13	Modifica	c.5 È consentita sia la copertura a terrazzo che a tetto; in quest'ultimo caso essa dovrà essere con pendenza max del 35%, con manto in tegole tipo portoghese nel colore naturale del cotto.	Stralciare la frase: <i>“sia la copertura a terrazzo che a tetto, in quest'ultimo caso”</i> ed aggiungere <i>“la copertura a tetto”</i>	
		c.11 In aggiunta ai casi espressamente previsti dalle presenti norme agli articoli disciplinanti gli interventi nelle singole sottozone, è possibile il trasferimento della potenzialità edificatoria tra aree contermini anche se appartenenti a zone “B1” e zone “B2”	Ablare c.11	In considerazione che queste fattispecie è consentita per le vie
14	Invariato			
15	Invariato			

Aggiungere l'art. 16 -Beni Collettivi come disposto dalla Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area Usi Civici, Credito e Calamita Naturali, con la Determinazione n. G01937 del 21.02.2019 e integrata con la successiva Determinazione n. G02553 del 06.03.2019.



Osservazioni

A seguito della pubblicazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 25.05.2015, di adozione della Variante Speciale, come detto, sono pervenute n. 40 osservazioni nei termini e 8 fuori termine.

Registro Osservazioni	Protocollo Generale	del comune	Proponenti osservazioni
n.	n.	data	nome
1	3601	27.07.2015	Giulioni Roberto
2	3935	13.08.2015	Tisei Massimo
3	4107	24.08.2016	Santori Edea
4	4320	07.09.2015	Quattrocchi Romeo + I
5	4326	07.09.2015	Bagaloni Floriana
6	4335	08.09.2015	Cornacchia Liberata
7	4340	08.09.2015	Camilli Sergio
8	4381	09.09.2015	Tisei Ombretta
9	4385	09.09.2015	Carolini Fulvio
10	4423	10.09.2015	Palombi Aldo
11	4490	14.09.2015	Di Amato Enzo
12	4491	14.09.2015	Di Amato Liliana
13	4492	14.09.2015	Colombu Giuseppe + I
14	4548	15.09.2015	Campini Elena
15	4550	15.09.2015	Panichi Claudio + I
16	4558	16.09.2015	Campini Elena
17	4581	16.09.2015	Cornacchia Giulia
18	4612	17.09.2015	Tomasello Gaetana
19	4627	17.09.2015	Andò Alessandra
20	4649	17.09.2015	Cornacchia Mario
21	4659	18.09.2015	Sciullo Domenico
22	4660	18.09.2015	Sciullo Domenico
23	4662	18.09.2015	Celano - Fiorelli
24	4663	18.09.2015	Carissimi Angelo
25	4664	18.09.2015	Lucciola Michele
26	4665	18.09.2015	Ferretti A. - Mastini P.
27	4666	18.09.2015	Grassi L. - Sterzato M.
28	4667	18.09.2015	Vollera Angelo
29	4670	18.09.2015	Poli Davide
30	4671	18.09.2015	Ferretti Angelo
31	4672	18.09.2015	Sgrulloni Michela
32	4673	18.09.2015	Spagnoli Gina
33	4674	18.09.2015	Mariani Celestino
34	4675	18.09.2015	Ferretti Angelo
35	481	18.09.2015	Valentini Lino
36	4689	18.09.2015	Cornacchia Cesarina
37	4689	18.09.2015	Cornacchia Milena
38	4695	18.09.2015	Pace Mario



39	4696	18.09.2015	Cavalieri F. Davide
40	4697	18.09.2015	Manili Franco
Osservazioni pervenute fuori termine			
41	4723	21.09.2015	Cervelli Luciana
42	4745	21.09.2015	Colombu Giuseppe
43	4747	21.09.2015	Massa Bianca
44	5312	12.10.2015	Micheli Velia
45	5447	16.10.2015	Petracci Valentino
46	5448	16.10.2015	Giustini Clorinda
47	5479	19.10.2015	Lucani Maria Pia
48	5525	21.10.2015	Latini Pietro

Con la Deliberazione Consiliare n. 33 del 04.08.2016 le suddette osservazioni sono state decise nel seguente modo: n. 13 accolte, n. 4 accolte parzialmente e n. 31 respinte come riportato nella tabella sottostante:

Registro Osservazioni		Protocollo Generale del comune		Proponenti osservazioni	Accolta	Non Accolta	Accolta Parzialmente
n.	n.	data	nome				
1	3601	27.07.2015	Giulioni Roberto			X	
2	3935	13.08.2015	Tisei Massimo			X	
3	4107	24.08.2016	Santori Edea	X			
4	4320	07.09.2015	Quattrocchi Romeo + I			X	
5	4326	07.09.2015	Bagaloni Floriana	X			
6	4335	08.09.2015	Cornacchia Liberata			X	
7	4340	08.09.2015	Camilli Sergio			X	
8	4381	09.09.2015	Tisei Ombretta			X	
9	4385	09.09.2015	Carolini Fulvio	X			
10	4423	10.09.2015	Palombi Aldo			X	
11	4490	14.09.2015	Di Amato Enzo			X	
12	4491	14.09.2015	Di Amato Liliana			X	
13	4492	14.09.2015	Colombu Giuseppe +I			X	
14	4548	15.09.2015	Campini Elena			X	
15	4550	15.09.2015	Panichi Claudio +I				X
16	4558	16.09.2015	Campini Elena			X	
17	4581	16.09.2015	Cornacchia Giulia			X	
18	4612	17.09.2015	Tomasello Gaetana			X	
19	4627	17.09.2015	Andò Alessandra			X	
20	4649	17.09.2015	Cornacchia Mario				X
21	4659	18.09.2015	Sciullo Domenico			X	
22	4660	18.09.2015	Sciullo Domenico	X			



Registro Osservazioni	Protocollo Generale del comune		Proponenti osservazioni	Accolta	Non Accolta	Accolta Parzialmente
23	4662	18.09.2015	Celano - Fiorelli		X	
24	4663	18.09.2015	Carissimi Angelo		X	
25	4664	18.09.2015	Lucciola Michele		X	
26	4665	18.09.2015	Ferretti A. - Mastini P.	X		
27	4666	18.09.2015	Grassi L. - Sterzato M.	X		
28	4667	18.09.2015	Vollera Angelo		X	
29	4670	18.09.2015	Poli Davide	X		
30	4671	18.09.2015	Ferretti Angelo	X		
31	4672	18.09.2015	Sgrulloni Michela		X	
32	4673	18.09.2015	Spagnoli Gina		X	
33	4674	18.09.2015	Mariani Celestino	X		
34	4675	18.09.2015	Ferretti Angelo	X		
35	481	18.09.2015	Valentini Lino		X	
36	4689	18.09.2015	Cornacchia Cesarina			X
37	4689	18.09.2015	Cornacchia Milena			X
38	4695	18.09.2015	Pace Mario	X		
39	4696	18.09.2015	Cavaliere F. Davide		X	
40	4697	18.09.2015	Manili Franco	X		
Osservazioni pervenute fuori termine						
41	4723	21.09.2015	Cervelli Luciana		X	
42	4745	21.09.2015	Colombu Giuseppe		X	
43	4747	21.09.2015	Massa Bianca		X	
44	5312	12.10.2015	Micheli Velia		X	
45	5447	16.10.2015	Petracci Valentino		X	
46	5448	16.10.2015	Giustini Clorinda	X		
47	5479	19.10.2015	Lucani Maria Pia		X	
48	5525	21.10.2015	Latini Pietro		X	
Totale				13	31	4

RITENUTO

Relativamente alle suddette osservazioni come decise dall'Amministrazione Comunale, di condividerne l'operato in considerazione che molte osservazioni respinte vertono esclusivamente nella richiesta di ampliamento del nucleo, mentre quelle accolte sostanzialmente chiedono un'esatta grafitizzazione dello stato dei luoghi. Quelle accolte parzialmente per la maggiore consistenza sono riferite alle precisazioni delle zonizzazioni all'interno dei nuclei.

RILEVATO CHE

Successivamente sono pervenute altre due osservazioni alle quali l'Amministrazione Comunale ha inteso comunque controdedurre.

Con la Deliberazione Consiliare n. 46 del 30.11.2016 le suddette osservazioni, allegata alla delibera, vertono: la prima essenzialmente sul presupposto che attraverso la formazione della Variante speciale di recupero urbanistico dei nuclei abusivamente sorti, le costruzioni abusive per le quali non è stata presentata domanda di sanatoria nei termini stabiliti, possono conseguire la sanatoria edilizia; mentre la seconda riguarda il rilascio delle concessioni per quelle costruzioni abusive che fossero risultate conformi alle disposizioni della variante Speciale di Recupero.



Dette osservazioni sono state respinte in quanto non rispondenti ai requisiti di legge.

RITENUTO

di condividere l'operato dell'Amministrazione Comunale, quindi di confermare il non accoglimento delle stesse.

CHE, in riferimento alle prescrizioni della Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione impartite con la Determinazione n. G01595 del 09.02.2018, afferenti l'art. 89 del Dpr 380/2001, è necessaria una stretta osservanza data la natura particolare dei terreni.

RILEVATO

che: *"Le zone comprese negli strumenti urbanistici di cui agli articoli precedenti sono classificate quali zone omogenee B del decreto interministeriale 2 aprile 1968, numero 1444",* come disciplinato dall'art. 12 della Lr 28/1980;

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato il **COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO** esprime il seguente

PARERE

Che la Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi adottata con Deliberazione Consiliare n. 11 del 25.05.2015 ai sensi dell'art. 4 delle l.r. 28/80 e s.m.i.

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/1942, con le modifiche di cui ai precedenti punti da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della l. 6 agosto 1967, n. 765.

La volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro dei comparti, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal comparto; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, ma non condonata, l'approvazione della presente Variante Speciale non potrà per essa costituire sanatoria.

Dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni del parere motivato di VAS, ed in particolare il punto 8) per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione necessarie a garantire idonee condizioni di fruibilità e vivibilità dei nuclei (progettazione e realizzazione dell'adeguamento della rete di adduzione idrica e della rete di smaltimento acque nere, impianto di illuminazione stradale, ecc..), dovrà essere predisposto preliminarmente un programma di realizzazione delle opere pubbliche tale da garantirne il completamento in concomitanza con l'ultimazione degli interventi edilizi previsti.

In fase di controdeduzione dovrà essere aggiornato il dimensionamento della variante in base al parere ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 1 del 3/01/1986 e ss.mm.ii (Det. N. G01937 del 21/02/2019) ed in base al parere di compatibilità geomorfologica sulla Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi dell'art. 89 del DPR. N°380/01 (Det n. G01595 09/02/2018).

L'attuazione dei comparti previsti nella sottozona B2 avvenga nel rispetto di una convenzione il cui schema tipo sia approvato univocamente dalla Amministrazione Comunale.

Il Segretario del C.R.p.T.

F.to digitalmente
(*Maria Paola Farina*)



Il Presidente del C.R.p.T.

F.to digitalmente
(*Manuela Manetti*)

