

Giunta Regionale del Lazio

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA

DEL 26 NOVEMBRE 1979

Addì ventisei novembre millenovecentosettantanove, alle ore 17,05 nella Sede della Regione Lazio, in Roma, Via della Pisana 1301, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

SANTARELLI GIULIO . . .	<i>Presidente</i>	DI SEGNI ALBERTO . . .	<i>Assessore</i>
CIOFI DEGLI ATTI P. E. . .	<i>V. Presidente</i>	PANIZZI GABRIELE . . .	»
BAGNATO AGOSTINO . . .	<i>Assessore</i>	PIETROSANTI GIULIO . . .	»
BERTI MARIO	»	PULCI PAOLO	»
CANCRINI LUIGI	»	RANALLI GIOVANNI	»
COLOMBINI LEDA	»	SPAZIANI ARCANGELO	»
		VARLESE GUIDO	»

Assiste il Segretario Dott. Saverio Guccione.

(*omissis*)

Assenti: Assessori Santarelli, Pietrosanti e Varlese.

DELIBERAZIONE N. 5738

Comune di S. Gregorio da Sassola (Roma). Approvazione piano regolatore generale.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

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

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

CONSIDERATO che con deliberazione consiliare n. 20 del 31 agosto 1968, divenuta esecutiva a norma della legge 530/1947, il Comune di S. Gregorio da Sassola ha adottato il progetto del piano regolatore generale del proprio territorio rielaborando un precedente progetto non ritenuto meritevole di approvazione dal Ministero Lavori Pubblici;

CHE il suddetto progetto, pubblicato nelle forme di legge ha dato luogo alla presentazione di n. 6 osservazioni, in ordine alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 31 del 30 novembre 1968, approvata dalla G.P.A. in data 2 maggio 1969, verbale n. 5347;

CHE gli atti del piano di cui trattasi, trasmessi al Ministero dei LL.PP. per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Consiglio Superiore dei LL.PP.;

VISTO il voto 16 giugno 1970, n. 487, con cui il predetto Consesso ha ritenuto che il progetto esaminato fosse meritevole di approvazione con le prescrizioni e gli stralci indicati nel voto stesso e che, in ordine alle osservazioni presentate si dovessero assumere determinazioni parzialmente difformi da quelle proposte dal Comune;

VISTA la nota n. 4720 del 4 gennaio 1972 con la quale il Ministero dei LL.PP. — Direzione Generale dell'Urbanistica — ha restituito gli atti e gli elaborati di piano al Comune interessato invitandolo ad adottare — a norma dell'art. 1 IV comma della legge 6 agosto 1967, n. 765 — le proprie determinazioni in merito alle modifiche ed integrazioni richieste dal Consiglio Superiore LL.PP.;



RITENUTO che il Comune di S. Gregorio di Sassola ha provveduto a rielaborare il piano regolatore generale del proprio territorio e ad adottarlo con delibera consiliare n. 16 del 26 giugno 1972, vistata dalla competente Sezione di Controllo della Regione Lazio, con verbale n. 140 del 26 luglio 1972;

CHE lo stesso Comune ha quindi effettuato, ai sensi dell'art. 9 della L.U. n. 1150/1942, la pubblicazione del progetto di piano adottato con deliberazione 31 agosto 1968, n. 20, comprensivo delle modifiche apportate in relazione alle osservazioni del Consiglio Superiore dei LL.PP.;

CHE in tale occasione il Comune stesso ha precisato che le eventuali osservazioni, da presentare a seguito della pubblicazione stessa, dovevano, riferirsi esclusivamente alle modifiche apportate con la citata deliberazione consiliare n. 16;

CHE a seguito della suddetta pubblicazione è pervenuta una sola osservazione in ordine alla quale il Comune ha controdedotto con delibera n. 68 del 18 settembre 1973, divenuta esecutiva per decorrenza dei termini, ai sensi della legge n. 62/1953;

CHE gli atti e gli elaborati del piano di cui trattasi, presentati all'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione, cui nel frattempo erano state trasferite le competenze in materia urbanistica, sono stati da questo sottoposti all'esame della Sezione Urbanistica Regionale;

CHE la citata Sezione con relazione n. 2815 del 23 settembre 1978, ha manifestato l'avviso che il progetto di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni specificate nella relazione stessa;

CHE la stessa Sezione Urbanistica ha fatto presente che le modifiche richieste possono essere introdotte d'ufficio in sede di approvazione del piano, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la lettera n. 7837 del 23 gennaio 1979 con la quale l'Assessorato all'Urbanistica ha comunicato le modifiche stesse al Comune di S. Gregorio da Sassola, invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3;

CONSIDERATO che il predetto Comune ha formulato le richieste controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 4 del 28 febbraio 1979, divenuta esecutiva per decorrenza dei termini, ai sensi della legge n. 62/1953;

VISTO il parere della Sezione Urbanistica Regionale n. 940 dell'11 luglio 1979;

CONSIDERATO che il progetto del piano regolatore generale adottato dal Comune di S. Gregorio da Sassola appare redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo sostituito dall'art. 1 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, nonché in conformità ai criteri fissati per la formazione degli strumenti urbanistici regionali dalla legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e che le previsioni in esso contenute possono ritenersi, in linea di massima, ammissibili e quindi meritevoli di approvazione;

CONSIDERATO in particolare per quanto riguarda la viabilità che le previsioni di piano nel loro complesso appaiono accettabili in relazione alle necessità del Comune;

CHE la previsione della strada che si distende quasi a semicerchio sul territorio comunale, stabilisce un percorso più agevole di quello della provinciale Tivoli-S. Gregorio-Poli, determinando comunicazioni più dirette con Roma e Tivoli e permettendo inoltre la penetrazione in località del territorio comunale di grande interesse paesistico;

CHE comunque, ad evitare ogni manomissione dell'originale assetto paesaggistico della località appare necessario prescrivere che, in sede attuativa, il tracciato della prevista strada per Tivoli, nel tratto a ridosso del lato ovest dell'abitato di S. Gregorio da Sassola, graficizzato nella tavola n. 6 bis in scala 1:1000 del P.R.G. si adegui al percorso della provinciale Tivoli-S. Gregorio-Poli al Km. 12 circa, evitando il tornante li mitrofo al cimitero, al Km. 11,300 circa e abbandonando il percorso previsto a ridosso della collina dove poggia l'abitato di S. Gregorio;



CONSIDERATO per quanto concerne la zonizzazione che le previsioni di piano, pur fornendo sufficienti garanzie di salvaguardia di valori storici ed ambientali dell'abitato di S. Gregorio di Sassola, necessitano di alcune modifiche per il più specifico raggiungimento di tale fine;

CHE pertanto, anche in relazione alle richieste avanzate dalla Soprintendenza ai Monumenti con nota 5 dicembre 1975 n. 19717, si ritiene opportuno prescrivere che la perimetrazione del centro storico, dalla quale è stato inspiegabilmente escluso il Borgo Pio, che costituisce un interessante esempio di composizione urbanistica del seicento, classificato zona B dalle previsioni di piano debba essere modificata con l'inclusione in tale perimetrazione, del citato Borgo che verrà conseguentemente destinato a zona A;

CHE quanto prescritto nel precedente considerato comporta l'ampliamento della predetta zona A secondo le indicazioni contenute nella planimetria allegata alla citata nota della Soprintendenza ai Monumenti, che forma parte integrante del presente provvedimento;

CHE per quanto riguarda la zona C, la S.U.R. con la sua relazione n. 2815 del 23 settembre 1978, pur ritenendo accettabile l'articolazione della stessa in quattro sottozone C1-C2 e C3 e C4 ha proposto, anche in relazione alle richieste avanzate dalla Soprintendenza ai Monumenti che le parti delle sottozone C1 e C2, perimetrata e tratteggiata in rosso dalla S.U. medesima, nella planimetria n. 6 bis, limitrofe alla Piazza S. Candida Brancaccio, siano destinate a zona D2 (verde pubblico, per creare una fascia di rispetto intorno alla piazza al fine di salvaguardare le vedute prospettiche che appaiono di rilevante interesse ambientale;

CHE il Comune di S. Gregorio da Sassola, controdeducendo alla proposta di cui sopra con la citata delibera n. 4 del 28 febbraio 1979 ha chiesto il reinserimento tra le aree utilizzabili a scopo edificatorio di una parte della zona perimetrata dalla S.U. in considerazione del fatto che vi insistono cinque costruzioni da tempo realizzate da privati;

CHE per i suesposti motivi l'Amministrazione Comunale ha richiesto che il comprensorio, delimitato in rosso sulla planimetria allegata alla delibera di controdeduzione, venga destinata a zona C1;

CHE la richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale appare ammissibile, anche in considerazione della difficoltà di procedere alla demolizione delle case esistenti per utilizzare a verde pubblico l'area corrispondente;

CHE peraltro, il modesto peso insediativo conseguente la conferma ai fini residenziali dell'area in questione, non altera in misura apprezzabile il dimensionamento del piano, né comporta una riduzione degli standards urbanistici al di sotto di quanto prescritto dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444;

CHE, sempre per salvaguardare le vedute prospettiche che appaiono di rilevante interesse ambientale è opportuno prescrivere che la zona D1 (verde privato) a nord della piazza S. Candida Brancaccio sia destinata a zona D2 (verde pubblico);

CHE inoltre l'indice di fabbricazione (3 mc/mq) previsto per le due zone C2 a sud est della citata piazza S. Candida Brancaccio — le quali configurano due comprensori a contatto con zone di particolare pregio ambientale — appare eccessivo;

CHE si ritiene pertanto opportuno che le suddette zone vengano destinate a zona C1 in quanto l'indice di fabbricabilità di 2 mc/mq previsto per tali zone, appare più congeniale alla tipologia adottata in loco;

CONSIDERATO che nel progetto di piano regolatore non sono state previste aree per l'edilizia economica e popolare;

CHE appare pertanto opportuno prescrivere che, nella fase attuativa delle zone C di espansione, si osservi quanto disposto dall'art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in merito alla percentuale di area da destinare ad edilizia economica e popolare;





CONSIDERATO per quanto concerne la « zona E » — agricola — suddivisa in due sottozone (zona agricola di collina e zona agricola di montagna) che le prescrizioni di piano appaiono, in linea di massima accettabili;

CHE tuttavia per quanto attiene la zona agricola di collina le norme tecniche di attuazione del P.R.G. non appaiono in grado di mediare le esigenze di economica agricola con quelle derivanti dalla salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, anche alla luce di quanto osservato in merito dalla Soprintendenza ai Monumenti del Lazio, che ha richiesto per detta zona un ridimensionamento della normativa sia per quanto concerne il lotto minimo, che per quanto attiene l'indice di fabbricabilità;

CHE si ritiene pertanto opportuno prescrivere, anche per non acuire il processo di parcelizzazione delle proprietà che già incide negativamente nella conduzione economica dei fondi agricoli che nella suddetta zona E1 (agricola di collina) il lotto minimo non possa essere di misura inferiore a mq. 10.000 e l'indice di fabbricabilità non superiore a 0,03 mc/mq per le residenze rurali ed a 0,02 mc/mq per i servizi strettamente connessi all'attività agricola;

CONSIDERATO per quanto attiene il testo delle norme tecniche di attuazione che lo stesso appare redatto al fine di ben disciplinare l'uso del territorio comunale di S. Gregorio da Sassola;

CHE tuttavia, per maggior chiarezza occorre prescrivere che nella tabella delle norme tecniche, alla riga n. 18 dopo « Indici di Fabbricabilità » venga aggiunto il termine: « fondiari »;

CHE l'indice di fabbricabilità nella zona B — inteso come indice fondiario — previsto nella misura di 5 mc/mq, date le caratteristiche delle strutture edilizie esistenti in tale comprensorio e la vicinanza a zona delicata dal punto di vista paesistico, appare eccessivo;

CHE si ritiene pertanto opportuno prescrivere la riduzione di tale indice a 4 mc/mq;

CHE la normativa delle zone E1 (agricola di collina), va modificata per i motivi addotti nei precedenti considerato con la prescrizione del lotto minimo di misura non inferiore a mq. 10.000 e dell'indice di fabbricabilità non superiore a 0,03 mc/mq per le residenze rurali ed a 0,02 mc/mq per i servizi strettamente connessi all'attività agricola;

CHE per quanto riguarda la normativa della zona F riguardante i dati tecnici che definiscono la tipologia degli edifici, occorre prescrivere che detta normativa si uniformi a quella relativa alla zona C di espansione con la riduzione del numero dei piani a 2 e l'altezza massima a m. 7,50;

CHE occorre inoltre prescrivere che la zona G2 — omessa nelle norme tecniche — sia da queste ultime recepita secondo i parametri della convenzione con l'obbligo del mantenimento dei volumi, delle sagome e delle superfici utili;

CHE infine, le zone C, data la particolare giacitura delle stesse, alquanto defilate dal naturale sviluppo del centro abitato e completamente circondate da zone destinate all'agricoltura, appaiono le più idonee ad accogliere un modesto insediamento turistico;

CHE pertanto le zone suddette dovranno intendersi assoggettate alle normative previste dalla legge regionale 12 giugno 1975, n. 72, art. 8, per quanto riguarda i commi a-c-d-e, tenuto conto che i rimanenti parametri previsti dalle norme di attuazione di dette zone appaiono ammissibili;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso il P.R.G. che, pur non sussistendo per l'Amministrazione l'obbligo giuridico di pronunciarsi su di esse in quanto a differenza delle opposizioni, sono da assimilare a semplici denunce, si ravvisa, tuttavia, l'opportunità di prenderle in esame come apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del piano;

CHE le osservazioni Morelli Gregorio (n. 1) e Colagrossi Giacomo e Nello (n. 2) vanno respinte in conformità alle controdeduzioni comunali con le quali si concorda, per i motivi contenuti nelle controdeduzioni stesse;

CHE sono da respingere in difformità con le determinazioni comunali le osservazioni Iannilli Ernesto ed altri (n. 4) Di Giacomo Giuseppe (n. 5) e Di Giacomo Paolo (n. 6) in quanto propongono delle variazioni alle norme tecniche del P.R.G. che altererebbero le caratteristiche ambientali e paesistiche della zona;



CHE l'osservazione della Sig.ra Ceccarelli Fernanda (n. 3) è da respingere per quanto concerne il punto a) per le stesse motivazioni addotte dall'Amministrazione Comunale e da accogliere per quanto proposto nel punto b) in quanto con l'osservazione stessa vengono riconosciute alle zone D (verde privato) possibilità edificatorie che si ritengono accettabili (0,01 mc/mq);

CHE per quanto riguarda, infine, il punto c) della stessa osservazione, esso non dà luogo a procedere in quanto fa riferimento a proposte di modifiche all'art. 20 del Regolamento Edilizio che esula dalla materia trattata in questa sede;

CHE l'osservazione Morelli Vincenzo, Giovanni ed Aldo presentata a seguito della pubblicazione delle modifiche al P.R.G. apportate con delibera n. 16 del 26 giugno 1972, è da respingere per i motivi contenuti nelle controdeduzioni comunali con le quali si concorda;

VISTA la nota n. 19717 in data 5 dicembre 1975 della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio;

VISTE le relazioni della Sezione Urbanistica Regionale nn. 2815 e 940 rispettivamente del 23 settembre 1978 e 11 luglio 1979;

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio;

DELIBERA

all'unanimità

Con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui alle premesse è approvato il Piano Regolatore Generale di S. Gregorio da Sassola (Roma), vistato dall'Assessore Regionale all'Urbanistica in una relazione tecnica, un testo di norme tecniche di attuazione, in una tavola di studio sulla distribuzione della popolazione, in una planimetria in scala 1:1000, in una planimetria in scala 1:10.000 ed in una planimetria in scala 1:100.000, nella planimetria allegata al parere della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n. 19717 del 5 dicembre 1975, nella deliberazione consiliare n. 4 del 28 febbraio 1979, con allegata planimetria, con la quale il Comune di S. Gregorio da Sassola ha controdedotto in merito alle modifiche richieste dalla Sezione Urbanistica, nelle deliberazioni consiliari nn. 16 e 68 rispettivamente del 26 giugno 1972 e 18 settembre 1973, con le quali il Comune ha formulato le controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto stabilito nelle premesse.

La presente delibera verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione.

(o m i s s i s)

IL SEGRETARIO

F.to: Dott. SAVERIO GUCCIONE

Copia conforme all'originale

IL V. PRESIDENTE

F.to: CIOFI DEGLI ATTI P. E.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

REGIONE LAZIO
Segreteria Giunta Regionale
Servizio Tecnico
PER COPIA CONFORME
(Geom. Alfredo Falcinelli)

Falcinelli



5728
26.11.79