



COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO
Provincia di Roma

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 2

Del 06-02-2014

Oggetto: APPROVAZIONE DELL'INDIVIDUAZIONE DELLE PERIMETRAZIONI DEI NUCLEI ABUSIVI INDIVIDUATE NEL TERRITORIO COMUNALE - L.R. 28/80

L'anno duemilaquattordici il giorno sei del mese di febbraio alle ore 16:00, presso questa Sede Municipale, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

FABIO STEFONI	P	BONI RENZO	P
ALFONSO PEDICINO	P	MAGNANINI MARIO	P
ERNESTO BALLINI	P	MONTAGNA CRISTINA	P
MARIA LUISA MARCHETTI	P	FAUSTINI UGO A.	P
FABIO FERRAMONDO	P	BALDELLI NICOLA	A
DOMENICO CAUCCI	P	GOBBI MASSIMILIANO	A
EMILIANO ROSSI	P	CANTONI GIANLUCA	A
MICHELE ROSSINI	P	PARADISI ALESSANDRA	P
GIANFRANCO FARAOTTI	P		

ne risultano presenti n. 14 e assenti n. 3.

Assume la presidenza il Consigliere ERNESTO BALLINI in qualità di PRESIDENTE assistito dal Segretario Comunale Dott. MARIO ROGATO

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a discutere l'argomento all'ordine del giorno.

Verbale n. 2

Si dà atto che alle ore 16.40 è entrato il consigliere Gobbi:

Presenti 15 Assenti 2 (Baldelli e Cantoni)

Prende la parola il Sindaco: *“Premetto che non sarò presente durante la discussione di questa delibera in quanto è coinvolta una proprietà di un mio affine di 4° grado pertanto credo sia opportuno astenersi. Prima di allontanarmi dall’aula vorrei illustrare brevemente la proposta di delibera. Credo che oggi con questa perimetrazione (Legge 28/80) si è dato seguito alla delibera approvata precedentemente all’unanimità sulle linee urbanistiche. Credo che questo sia importante perché finalmente si mette un segno sulla riqualificazione del territorio, e si evidenzia quello che dal 1980 non è stato fatto. Questa legge doveva essere un adempimento, invece sono passati 34 anni. Abbiamo fatto finta di non vedere e che tutto andasse bene. Con questo atto si restituisce al territorio dignità del vivere civile. La possibilità di avere fogne, acqua etc. Tengo particolarmente a questa delibera perché finalmente si mette un punto sulla riqualificazione di questo paese”.*

Interviene **il consigliere Gobbi** chiedendo al Sindaco di aspettare un attimo ad uscire dall’aula, ed in particolare considerata l’importanza dell’argomento per il territorio di Castelnuovo di Porto chiede perché questo atto non sia passato in Commissione Urbanistica;

Interviene **il Sindaco** ribadendo l’impossibilità di partecipare alla discussione e chiede al riguardo conferma al Segretario comunale;

Interviene **il Presidente** e prendendo spunto dall’intervento del Sindaco sulla presunta incompatibilità, chiede se ci siano altri consiglieri che versino nelle stesse condizioni e quindi invita a considerare l’opportunità di uscire o meno dall’aula;

Interviene **l’assessore Boni** dicendo che uscirà dall’aula in quanto la sua casa è all’interno delle perimetrazioni.

Alle ore 16.50 escono il Sindaco, l’assessore Boni e l’assessore Marchetti.

Presenti 12 Assenti 5 (Sindaco, Boni, Marchetti, Baldelli e Cantoni)

Interviene **il consigliere Paradisi**: *“chiedo lumi al Segretario comunale, a me risulta che in caso di cointeressamento di un consigliere non si può partecipare alle votazioni, questo non impedisce ai consiglieri comunali di far valere le cause generali relative al punto, cioè non si può entrare nel merito ma non è detto che questo infici la libertà del consigliere comunale di far presente se ci sono gravi fatti di illegittimità che riguardano il contesto dell'atto”*;

Interviene **il Segretario comunale**: *“per la verità il dovere di astensione dei consiglieri comunali e provinciali dal T.U. 267/2000 è attenuato quando si tratta della discussione degli atti generali e astratti, purché questi atti generali e astratti non attengano alla materia urbanistica come quella in esame. La giurisprudenza prevalente e anche il legislatore, in diverse disposizioni fanno riferimento a questo obbligo di astensione che è un obbligo che ha il suo fondamento in ragioni di opportunità riguardanti tanto la fase della votazione ma anche quella della discussione, nella misura in cui l'intervento del soggetto incompatibile e anche la semplice presenza in determinati contesti ambientali può determinare il corso della discussione e quindi della conseguente votazione. Nulla impedisce ad un soggetto che rilevi un proprio di parentela o di affinità rilevante nella trattazione di un argomento, di allontanarsi dall'aula e di astenersi sia nella fase della discussione che nella fase della votazione. L'incompatibilità e il conflitto di interessi riguardano sia la fase della discussione cioè della formazione della decisione della volontà assembleare tanto quella della votazione. Pertanto l'invito del presidente è stato molto chiaro anche se poi il Consiglio comunque è sovrano sulla decisione di questi aspetti di verificare la coerenza della propria presenza con la trattazione del punto in esame”*.

Interviene **il consigliere Paradisi**: *“Questo mi scusi ma non può tradursi in una proibizione del diritto di parola riguardo a fatti che riguardano la generalità del provvedimento. Cioè non si può entrare nel discorso della singola zona ma il profilo generale del provvedimento non ha nulla a che fare con l'individuazione della perimetrazione che può comprendere o meno la propria zona. Quello che voglio sottolineare è che per me c'è una legittimità di fondo del provvedimento in se. In linea generale poi sul dettaglio questo è un discorso che dovrà essere valutato caso per caso al quale anch'io non parteciperò ma un dibattito generale preliminare che metta in evidenza per la tutela del Consiglio Comunale i fatti che a mio avviso attengono alla legittimità del provvedimento perché se la relazione tecnica dice una cosa e viene contraddetta dai fatti, questo riguarda il profilo di legittimità. Questo per me è importante Segretario chiarirlo cioè io voglio evidenziare un principio di legittimità per quanto riguarda l'obiettivo e la motivazione che viene adottata. La perimetrazione in base alla legge 2 del 98 e invece quello che è la realtà dei fatti. Questo io voglio mettere in evidenza quindi una dichiarazione preliminare su questo fatto penso che lei la possa fare”*.

Interviene il **Segretario comunale**: *“io non ho il compito di stabilire chi è deputato a sollevare la legittimità o meno di provvedimenti amministrativi, rappresento semplicemente l’opportunità di astenersi, laddove l’intervento di alcuni consiglieri anche in fase di discussione, può determinare un diverso orientamento del Consiglio e quindi condizionare la legittimità di una scelta. Se poi si ritiene che la propria presenza e il proprio intervento siano un baluardo a difesa della legittimità di un provvedimento amministrativo, ciascuno è libero di ritenerlo, io non so che dirle. Trarrà lei le sue conclusioni sull’opportunità o meno di stare in quest’aula, ove dovesse avere situazioni di conflitto.*

Interviene il **consigliere Gobbi**: *“anche io ritengo opportuno di non partecipare a questa deliberazione non perché abbia aree all’interno delle perimetrazioni, ritengo che se dobbiamo parlare di opportunità forse sarebbe stato utile valutare i termini in sede di commissione, non è stato fatto, oggi prendiamo atto di questa situazione che vede il Consiglio dimezzato quindi mi allontano dall’aula”;*

Alle ore 16.57 esce il consigliere Gobbi.

Presenti 11 Assenti 6 (Gobbi, Sindaco, Boni, Marchetti, Baldelli e Cantoni)

Interviene il **consigliere Paradisi**: *“meditavo su quello che ha sostenuto il Segretario comunale anche alla luce di quella che è stata la conclusione del consigliere Gobbi. Faccio questa dichiarazione che chiedo venga messa agli atti: “mi allontano dall’aula perché sono costretta da una interpretazione che non mi convince, mi rivolgerò ad altre autorità. Si ribadiscono le contestazioni sulla procedura seguita nel deposito degli atti che non hanno permesso il completo ed approfondito esame della proposta di deliberazione presentata al Consiglio comunale senza il rituale esame da parte della commissione urbanistica la cui convocazione era stata altresì richiesta da tutti i gruppi consiliari di minoranza. Tuttavia senza entrare nel merito specifico delle singole perimetrazioni, dall’esame generale emerge il fatto che manca l’individuazione del dato di fatto presupposto secondo la legge regionale 28/80 dell’ivi contemplata perimetrazione e quando si allega con qualche preteso presupposto lo si è ancora a fabbricati in massima parte frutto di legittima edificazione. Dopo tutto sembra patente l’intento di addivenire a varianti di PRG del tutto prescindendo dalle regole del procedimento di ragione e senza alcuna attinenza ad oggettive esigenze di variante al PRG niente affatto esplorate. L’atto pertanto così appare destituito di ogni parvenza di legittimità.*

Con questo mi allontano dall’aula e prendo atto del rifiuto del Consiglio di rinviare la discussione alla Commissione Urbanistica.

Alle ore 17.05 esce il consigliere Paradisi

Presenti 10 Assenti 7 (Paradisi, Gobbi, Sindaco, Boni, Marchetti, Baldelli e Cantoni)

Interviene **il consigliere Faustini**: *“Abbiamo presentato un documento che parlava chiaro, si chiedeva di fare riunire la commissione urbanistica dove ci sono anche degli architetti e persone esperte, volevo sapere e, mi rivolgo al Presidente, perché su un argomento così importante non è stata riunita la commissione preposta”*;

Interviene **il Presidente**: *“Riguardo questa delibera e quella successiva, ma soprattutto questa, ci è stato detto che finalmente dopo 4 anni e mezzo si portavano in Consiglio, come era giusto che fosse, in quanto stavano nel programma di questa amministrazione. Mi aspettavo che soprattutto su questa delibera che parte come legge dall’80, si potesse essere tutti d’accordo. Tante amministrazioni, compresa quella di cui io ho fatto parte per 10 anni, non hanno mai fatto nulla per sanare quanto previsto dalla legge. Sarei stato felice di poter dire che finalmente il consiglio comunale, non la maggioranza, non l’amministrazione, sta sanando quelle zone abusive. Attenzione parliamo di abusivismo urbanistico e non edilizio, perché gli immobili in quanto tali sono sanati ma la zona essendo sorta in modo spontaneo è urbanisticamente abusiva. Abbiamo insiemi di immobili che sono su terreni agricoli e non su zone urbanizzate, per cui non è possibile erogare quei servizi che l’ente pubblico dovrebbe fornire essendo zona agricola. Mi aspettavo che, magari controllando meglio se ci potevano essere stati degli errori oppure no (ma non mi sembra che ci siano allo stato osservazioni), mi avessero detto stiamo a disposizione perché anche noi così come tutti vogliamo che queste zone vengano finalmente sistemate con i servizi portati all’interno. Anche perché sulla commissione ricordo ai consiglieri che hanno presentato questa richiesta di rinvio del consiglio comunale, che le Linee Programmatiche sono già andate in consiglio comunale il 2 aprile del 2012 e a proposito di questo forse mi sarei aspettato che qualcuno sollevasse questioni sul tempo trascorso e a quel punto avremmo dato delle spiegazioni. In quel Consiglio comunale avevamo detto che avremmo dato incarico per le perimetrazioni a personale qualificato cioè a dei tecnici allo scopo di identificare queste zone. Gli architetti hanno fatto il lavoro ed oggi, daranno una spiegazione tecnica. Oggi andiamo ad approvare soltanto l’individuazione delle perimetrazioni, dopo di ciò ci saranno le osservazioni e a quel punto che andremo in Commissione. Oggi siamo ancora nella prima fase. La richiesta che ci viene fatta riguarda i punti 2 e 3. Vorrei ricordare che nella delibera n. 10 del 2012 (Approvazione delle linee programmatiche) il parere della commissione urbanistica è stato acquisito e nel verbale leggo che il consigliere Faustini interviene dicendo che l’argomento è stato ampiamente discusso in commissione urbanistica. Poi però rilevo, in tutto il periodo di*

questa amministrazione continue richieste di rinvio: richiesta di rinvio del C.C. del 23/04/2013 da parte del cons. Paradisi, richiesta di rinvio C.C. del 16/05/2013, richiesta di rinvio 28 marzo, richiesta di rinvio C.C. 24/06/2009, 20/09/2009, 20/05/2011 per arrivare poi al 31/01/2013. Mi viene il dubbio che la realtà dell'opposizione non è quella di costruire ma è quella di cercare di far rinviare l'approvazione degli atti a questa amministrazione il più possibile in modo da dire poi in campagna elettorale che l'amministrazione non ha fatto niente. Noi non ci stiamo, noi vogliamo lavorare rispettando il programma che ci eravamo prefissati.

Urla del consigliere Faustini alla presidenza e si allontana dall'aula.

Alle ore 17.14 esce il cons. Faustini

Presenti 9 Assenti 8 (Faustini, Paradisi, Gobbi, Sindaco, Boni, Marchetti, Baldelli e Cantoni)

Alle ore 17.14 rientra il cons. Paradisi

Presenti 10 Assenti 7 (Faustini, Gobbi, Sindaco, Boni, Marchetti, Baldelli e Cantoni)

Interviene il **consigliere Paradisi**: *Ho riflettuto sulla richiesta fatta da Lei sulla opportunità di partecipare o meno sulla base di una valutazione di un potenziale conflitto di interessi. Ritengo che non ci sia da parte mia il conflitto di interesse perché, tengo a precisarlo, la mia casa è costruita su una concessione edilizia legittima. E' la perimetrazione, che è stata fatta in questo nucleo Francalancia comprendendo anche zone che nulla hanno a che fare con la zona in questione, che è illegittima. Quindi la mia casa è legittima ed è la perimetrazione che è illegittima, perciò non c'è conflitto di interesse.*

Il Presidente invita i tecnici ad illustrare la proposta di seguito riportata:

IL RESPONSABILE DELL'Ufficio Speciale Strategico Temporaneo per la Programmazione , Gestione Territoriale e attività produttive

PREMESSO che il comma 1 dell'articolo 1 della L.R. 28/1980 chiarisce che:

- *“I comuni del Lazio sono tenuti a procedere, mediante apposite ed organiche iniziative:*
- *al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio del comune; alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali ovvero con le norme di legge nazionali o regionali comportanti, anteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, limiti di edificabilità;*

alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi che ancorché non in contrasto con le destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici generali, siano sorti senza la preventiva approvazione dello strumento attuativo ovvero in violazione di altre norme di attuazione stabilite negli strumenti urbanistici.”

CONSIDERATO che:

- il comma 2 dell’articolo 1 della L.R. 28/1980 chiarisce che:
"La individuazione dei nuclei edilizi abusivi di cui al primo comma consiste nella perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive nonché delle aree inedificate da destinare ad edilizia residenziale e a recupero degli standard urbanistici. La perimetrazione risulta da elaborati grafici e dalla descrizione della consistenza e tipologia edilizia nonché dello stato di urbanizzazione e della dotazione dei servizi."

DATO ATTO che:

- Il Consiglio Comunale, con apposita delibera n. 9 del 02.04.2012, approvava le linee programmatiche per la pianificazione urbana del Comune di Castelnuovo di Porto;
- Tra gli interventi individuati vi era anche la redazione dei piani di recupero, ex L.R. 28/80 e s.m.i.;
- l’Ufficio tecnico, non essendo in grado di svolgere tale attività per carenza di organico, affidava l’incarico della predisposizione degli elaborati utili alla perimetrazione dei nuclei abusivi, ai sensi della LR 28/80 e s.m.i., ad un professionista esterno, l’Arch. Vittorio Minio Paluello, che accettava l’incarico, con Determina dirigenziale n. 44 del 15.10.2013à;

VISTO:

gli elaborati, redatti dall’Arch. Vittorio Minio Paluello, consistenti nella perimetrazione dei nuclei individuati redigendo i seguenti appositi elaborati grafici così descritti:

01 RELAZIONE

Allegati Grafici:

- G1.1 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Perimetrazione nucleo
- G1.2 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Rilievo volumetria esistente
- G2.1 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Perimetrazione nucleo
- G2.2 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Rilievo volumetria esistente
- G3.1 Nucleo 03 - VALLE Perimetrazione nucleo
- G3.2 Nucleo 03 - VALLE Rilievo volumetria esistente
- G4.1 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Perimetrazione nucleo
- G4.2 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Rilievo volumetria esistente
- G5.1 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Perimetrazione nucleo
- G5.2 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Rilievo volumetria esistente
- G6.1 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Perimetrazione nucleo
- G6.2 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Rilievo volumetria esistente
- G7.1 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Perimetrazione nucleo
- G7.2 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Rilievo volumetria esistente
- G8.1 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Perimetrazione nucleo
- G8.2 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Rilievo volumetria esistente
- G9.1 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Perimetrazione nucleo
- G9.2 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Rilievo volumetria esistente
- G10.1 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Perimetrazione nucleo
- G10.2 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Rilievo volumetria esistente

02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

03 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA/PAESAGGISTICA SOVRORDINATA

04 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

PRESO ATTO degli elaborati tecnici, redatti ai sensi e secondo i criteri di cui all'art. 1 della Legge n. 28/80 e s.m.i.;

VISTO che, nella definizione dei nuclei, oltre alla individuazione dei lotti di pertinenza, è stato tenuto conto sia della necessità di individuare aree da destinare a reperimento degli standard urbanistici, che della eventuale applicazione, in sede di pianificazione generale o di successiva Variante Speciale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/80 e s.m.i., del disposto dell'art.6, paragrafo 6, lettere c), d) ed e) della medesima legge, in ordine alla quantificazione degli standard e dei nuovi abitanti da insediare all'occorrenza;

RITENUTO provvedere all'approvazione dell'individuazione delle perimetrazioni dei nuclei abusivi individuati;

PROPONE DI DELIBERARE

Per quanto in narrativa espresso:

APPROVARE, ai sensi della L.R. n. 28/80 e s.m.i., l'individuazione delle perimetrazioni dei nuclei abusivi individuate secondo gli elaborati predisposti dall'Arch. Vittorio Minio Paluello e come di seguito composti:

01 RELAZIONE

Allegati Grafici:

- G1.1 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Perimetrazione nucleo;
- G1.2 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Rilievo volumetria esistente;
- G2.1 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Perimetrazione nucleo;
- G2.2 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Rilievo volumetria esistente;
- G3.1 Nucleo 03 - VALLE Perimetrazione nucleo;
- G3.2 Nucleo 03 - VALLE Rilievo volumetria esistente;
- G4.1 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Perimetrazione nucleo;
- G4.2 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Rilievo volumetria esistente;
- G5.1 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Perimetrazione nucleo;
- G5.2 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Rilievo volumetria esistente;
- G6.1 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Perimetrazione nucleo;
- G6.2 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Rilievo volumetria esistente;
- G7.1 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Perimetrazione nucleo;
- G7.2 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Rilievo volumetria esistente;
- G8.1 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Perimetrazione nucleo;
- G8.2 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Rilievo volumetria esistente;
- G9.1 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Perimetrazione nucleo;
- G9.2 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Rilievo volumetria esistente;
- G10.1 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Perimetrazione nucleo;
- G10.2 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Rilievo volumetria esistente;

02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE;

03 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA/PAESAGGISTICA SOVRORDINATA;

04 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE.

DARE ATTO che:

- la suddetta perimetrazione dei nuclei abusivi è riportata negli atti tecnici, allegati alla presente, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- nella definizione dei nuclei, oltre alla individuazione dei lotti di pertinenza, è stato tenuto conto sia della necessità di individuare aree da destinare a reperimento degli standard

urbanistici, che della eventuale applicazione, in sede di pianificazione generale o di successiva Variante Speciale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/80 e s.m.i., del disposto dell'art.6, paragrafo 6, lettere c), d) ed e) della medesima legge, in ordine alla quantificazione degli standard e dei nuovi abitanti da insediare all'occorrenza;

DARE MANDATO all'ufficio tecnico-urbanistico per tutti gli ulteriori adempimenti necessari all'approvazione della presente perimetrazione dei nuclei abusivi.

PROPONE DI DELIBERARE

- di rendere la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del T.U.E.L. 267/2000;

In quanto richiesto dalla presidenza, interviene il tecnico **arch. Paluello**: *non è la prima volta che mi trovo di fronte ad un'aula consiliare e partecipo a discussioni accese come quella di questa sera. Il punto che ci sentiamo di dire che siamo giovani in termini di collaborazione con questo comune. Ci conosciamo pochissimo e approfittiamo di questa occasione più per presentarci e cercheremo di inquadrare al meglio la procedura che stiamo avviando. Il fatto che sia l'inizio di una procedura è comunque il punto più importante, nel senso che ci saranno, come ho sentito, molte discussioni per delle verifiche etc.. Vorrei dal punto di vista tecnico-urbanistico tranquillizzare tutti quanti perché ci saranno molti momenti, e forse anche troppi, per delle verifiche possibili e necessarie, questo sia da un punto di vista tecnico che politico. Il percorso sarà lungo e ognuno potrà avere il proprio spazio. Stiamo applicando la legge 28/1980, la data commenta la vetustà dell'operazione che stiamo andando a fare. Si tratta della perimetrazione dei nuclei abusivi, il fenomeno dell'abusivismo edilizio ha avuto tutta una sua storia e, forse oggi sta finendo, che a ridosso degli anni 80 ha avuto la sua massima espressione. Ci sono stati 3 condoni edilizi. La questione importante da sottolineare è che la 28/80 è stata modificata solo marginalmente in questi anni dalla Regione Lazio. Questa legge in sostanza propone un recupero del territorio, di un territorio in cui si dà atto che ci sono una certa quantità e una certa densità di costruzioni tanto che quel territorio non corrisponde più a una definizione di territorio agricolo. Il recupero consiste essenzialmente nella dotazione di standard in queste zone a cui si dà una urbanizzazione e si costruiscono le reti di distribuzione dei servizi e si forniscono degli standard. Voi avete un piano regolatore del 1975 anche solo questo dato dovrebbe farvi riflettere. Cinque anni prima era stata approvata la legge che definiva esattamente quali fossero questi standard, nel 1968 un decreto ministeriale ha stabilito che nei piani regolatori dovessero esserci questi standard, probabilmente un piano regolatore approvato nel 75 ha avuto un iter di formazione in cui questo problema è stato affrontato molto marginalmente. Quindi il problema degli*

standard in realtà non è un problema legato solo ai nuclei abusivi ma per un territorio comunale con piani regolatori di questa vetustà è un problema generale. Avviamo un percorso che porterà ad una riqualificazione di alcune aree edificate, quindi modificate in termini di assetto urbanistico e il fine ultimo della procedura è quello di fornire gli standard che sono obbligatori per legge. Aggiungo che è obbligatorio per qualsiasi amministrazione comunale che volesse avviare una ripianificazione del proprio territorio per procedere a qualsiasi tipo di PRG, il primo passo in assoluto è quello di verificare i nuclei abusivi ai sensi della legge 28/80. Ora noi non sappiamo quale è l'intenzione dell'amministrazione comunale però questo è il primo passo per poi procedere ad una riorganizzazione complessiva del proprio territorio. In termini generali questo è il quadro nel merito lascio la parola al mio collega”;

Interviene il tecnico **arch. Birindelli**: *“Una piccola precisazione sul fatto che si interverrà in questo processo decisionale in vari momenti. Intanto ribadisco che le perimetrazioni sono state fatte come prescritto dalla legge 28/80, questa è la delibera di adozione della perimetrazione. Dopo l'approvazione questa delibera viene pubblicata e messa a disposizione di tutta la cittadinanza, come per i piani regolatori, per un periodo di 30 giorni e chiunque potrà fare delle osservazioni e dare il proprio contributo. Ci occupiamo frequentemente di queste problematiche e sappiamo che queste perimetrazioni tendono ad evolvere perché malgrado sia stato fatto un lavoro abbastanza attento, iniziato dalla fine dell'estate scorsa, possono sicuramente sfuggire alcuni dettagli in più o in meno che potranno essere aggiustati. Dopo le osservazioni ci sarà un delibera di controdeduzioni a quel punto la perimetrazione comincia a prendere più importanza e vengono trasmesse in Regione, la quale Regione se riscontra delle anomalie le segnala all'amministrazione. E' comunque molto importante, io infatti avevo qualche perplessità sulla capacità dei consiglieri di stare o meno in aula, perché pur essendo materia urbanistica questa deliberazione non attribuisce alcuna differenza giuridica urbanistica sui terreni dei quali stiamo parlando. Noi potremmo aver perimetrato l'intero territorio comunale o tre case, ma non cambia nulla a nessuno di questi terreni, io non sono un giurista, però nel merito dell'urbanista quello che noi abbiamo fatto ad oggi e che voi eventualmente voterete non cambia nulla al regime giuridico dei terreni. Il processo è veramente ai primordi inutile oggi scaldare gli animi. Finita la perimetrazione il Comune dovrà affidare o operare internamente con i propri uffici la progettazione di queste aree. Queste stesse aree che abbiamo disegnato anche in sede di progettazione possono avere delle evoluzioni e nulla impedisce che ancora una volta possano essere limate. Poi potrebbe succedere (si spera perché ci sarebbe un obbligo di legge) di fare una pianificazione generale entro certi termini e di inserire questo processo nel processo di pianificazione generale oppure di andare nucleo per nucleo o andare su tutti i*

nuclei. Ribadisco questo è un primo passo in cui, è vero, l'obiettivo principale è quello di creare le potenzialità per dare in un secondo tempo, purtroppo ancora troppo lontano, le reti e gli standard. Non voglio nascondere un punto che mi sembra importante, è facile dire individuo un nucleo e poi gli porto gli standard e le reti, questo ha un costo però è anche un obbligo di legge. Una modifica importante di due amministrazioni regionali passate ha introdotto un concetto: nelle perimetrazioni, questo si vedrà più in fase di progettazione, si possono prevedere delle aree anche per trovare delle minime espansioni per coprire i costi degli standard e delle reti. Questa intenzione oggi non è rilevabile in queste perimetrazioni è chiaro che avverrà nella seconda fase, variante speciale o pianificazione generale.

Interviene il **consigliere Paradisi**: *“Intanto vi ringrazio. Il vostro intervento ha riportato le cose in un alveo di maggiore correttezza e mi dispiace che questo dibattito non si sia affrontato con la stessa serenità in una commissione urbanistica che normalmente viene convocata. Detto questo vorrei chiedere dei chiarimenti sui criteri che sono stati seguiti sulle perimetrazioni. La mia perplessità nasce dal fatto che ho visto in queste perimetrazioni (anche leggendo lo spirito della legge 28/80) qualche cosa che non mi è chiaro. In alcune perimetrazioni sono state ricomprese case legittime. Costruite con concessioni legittime e in alcuni casi accorpando zone agricole a zone C di espansione. Faccio il caso di Francalancia – Belvedere, leggo dalla legge “... I Comuni del Lazio sono tenuti a procedere mediante apposite organiche iniziative al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio del comune ed alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali ovvero con le norme di legge nazionali o regionali comportante ulteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale limiti di edificabilità. Alle individuazioni dei nuclei edilizi abusivi, che ancorché non in contrasto con le destinazione di zone previste dagli strumenti urbanistici generali siano sorti senza la preventiva approvazione dello strumento attuativo ovvero in violazione di altre norme di attuazione stabilite negli strumenti urbanistici. Ecco è questo che io chiedo rispetto a quello che ho visto come è stato interpretato”.*

Interviene il tecnico **arch. Paluello**: *Si utilizzano oggi i criteri che sono stati appena letti che vengono specificati in una norma, mi sembra che sia l'art. 57 del Piano Provinciale che in questo senso è molto più dettagliato, da un numero minimo di costruzioni, da una distanza tra costruzione e costruzione, sulla definizione del nucleo. Però noi teniamo a ribadire quello che abbiamo detto all'inizio, il percorso è senz'altro un percorso che si deve raffinare. Noi abbiamo proposto in questa fase quello che forse possiamo dire uno schema di perimetrazione, si chiamerà perimetrazione quando siamo arrivati in fondo alla procedura che stiamo cominciando e questo lo ribadiamo perché è un concetto fondamentale.*

Interviene l'**arch. Birindelli**: *la legge 28/80 è stata scritta nell'80 ed è stata modificata in una fattispecie che non ha riguardato la parte iniziale della legge. La prima legge sul condono edilizio è dell'85, ma non è stata riformata la legge 28/80 a seguito della 1^a, 2^a e 3^a legge sul condono. Quindi per la lettura della legge bisogna comprenderne lo spirito e non limitarsi ad una lettura nel testo. Inoltre, come ha detto il collega, il Piano Provinciale che è uno strumento che ha delle difficoltà ma ha avuto il pregio, almeno dal punto di vista metodologico, di introdurre dei concetti che permettono di precisare certe cose che la legge non ha previsto. In particolare i piani ai sensi della legge 28/80 servono a risanare l'urbanistica e non l'edilizia tant'è che una zona che fosse interessata da edificazioni abusive non condonabili non è recuperabile oppure può essere recuperabile a certe condizioni molto più complicate. Se Lei si riferisce a edificazioni legittime anche se uno ha 10 concessioni legittime una zona che ha anche una parvenza di edificabilità ma che non ha avuto pianificazione attuativa si è in presenza di nucleo abusivo. Anche se una edificazione avviene in una zona edificabile ma senza l'opportuno strumento attuativo comunque va recuperata. Questo può sembrare astratto ma è esattamente quello che noi dobbiamo affrontare. E non è che perché noi facciamo i piani che si potranno fare i condoni, i condoni o ci sono È per sanare urbanisticamente qualcosa che ha oggi una legittimità ... poi non dico che non ci possano essere degli errori c'è una zona B e l'abbiamo messa per sbaglio, ne chiediamo venia, ci sarà l'osservazione e verrà tolta, mi sembra che ci sono due aree che si sono sovrapposte, l'area di Monte Tufello che è tutta una zona di piano regolatore che però per vicende estremamente complesse non è sana urbanisticamente e quindi va sanata, tutte le altre sono in zona agricola, tranne margini che si reputa utile coinvolgere nei processi di recupero.*

Interviene il **consigliere Paradisi**: *“Lei sta dicendo che quelle aree perimetrare sono considerate nuclei abusivi, io invece lo contesto totalmente, appunto per questo queste cose vanno affrontate in commissione urbanistica e io reitero la mia richiesta, anche domani mattina, di un esame puntuale con carte alla mano. Le carte ci sono state date ieri sera perciò anche da parte nostra l'esame delle carte non credo sia stata adeguata. Io le sto chiedendo una cosa che mi è saltata agli occhi: Belvedere è zona B non è mica zona agricola, è dentro il piano regolatore, tutte le case costruite a Francalancia rientrano in zona agricola sono costruzioni legittime, comprendere nella stessa perimetrazione Francalancia, Belvedere e via Flaminia è qualcosa che non ha proprio senso. Io reitero questa cosa non si può richiedere una commissione urbanistica prima di procedere a questo esame? Per collaborare, figuriamoci se siamo contrari a trovare delle soluzioni, l'obiettivo è di trovare degli standard comuni, ci sono delle zone come Colle delle Rose e Monti della Camera sulle*

quali abbiamo già discusso molte volte però ci sono stati dei cambiamenti rispetto alle cose dette che meritano, proprio perché emergono immediatamente delle contraddizioni, che necessitano di approfondimenti. Altrimenti questa cosa così come presentata appare come un altro strumento, rivolgo di nuovo un invito a questo tipo di riflessione.

Alle ore 17.34 esce il consigliere Montagna e rientra alle ore 17.36

*Interviene il **Presidente**: “A questo ti rispondo fra un attimo, chiedo se è finita la parte tecnica così finiamo con una parte e ne apriamo un'altra. Io mi ricordo nella vecchia adozione di PRG quella del 2003 quando poi andammo a fare le osservazioni, perché è normale che in un contesto generale ci possono anche essere dei minimi di errore, in quella fase cioè delle osservazioni gli stessi uffici tecnici notarono che c'erano degli errori. Furono fatte delle osservazioni e su quelle osservazioni, laddove era palese l'errore, è chiaro che poi viene stralciato in sede successiva. Quello che voglio dire, oggi è un punto di partenza, come hanno detto anche i tecnici, oggi andiamo ad approvare l'individuazione delle perimetrazioni poi in fase di osservazioni andremo a fare le commissioni tante quante saranno necessarie. Oggi andiamo a mettere un punto, l'approvazione di questa parte dell'iter successivamente andremo a vedere dove ci sono degli errori si correggeranno, si valuteranno anche altre aspettative di cittadini che magari sono rimasti fuori per errori o per esigenze reali dopo ciò si andrà a concludere.*

*Interviene il **consigliere Ferramondo**: “Vorrei ricordare la premessa che ha fatto il sindaco, questo strumento non è un discorso su licenza edilizia ma è un discorso urbanistico che vuol dire strade, fogne e quant'altro. Quello che è successo una settimana fa: inondazioni, fossi che hanno dato fuori, case che non hanno le fogne perché hanno la fossa biologica. Se una casa è stata fatta nel 1930 la legge è del 1980, il primo condono è del 1985, vuol dire che la casa è stata fatta prima, non è detto che tutti hanno le strade lunghe o che hanno le strade da 10 metri con i marciapiedi, con i pali, le fogne. Ribadisco stiamo parlando di urbanistica. Credo che sia una priorità perché abbiamo delle zone con strade larghe 3 metri e mezzo e in questi giorni di alluvione i volontari della protezione civile hanno avuto tantissime difficoltà negli interventi. Quindi tutto questo lavoro non c'entra nulla con le licenze edilizie non facciamo l'errore di mischiare le cose. Questo è un lavoro che andava fatto dall'80, mi chiedo perché nessuna amministrazione l'ha mai fatto prima? Vogliamo ancora rinviare? Il Presidente ha detto una cosa sacrosanta questa era una cosa che tutti destra, sinistra, maggioranza, minoranza, chiunque doveva alzare la mano e dire si andiamo avanti. Invece siamo di fronte a discussioni incomprensibili. Io mi sento offeso. Di cosa stiamo parlando? Di urbanizzazione altro non è che tutto ciò che serve ai cittadini per migliorare la loro vita.*

Interviene **il consigliere Caucci**: *“All’inizio questa situazione mi è sembrata una farsa, credo che sia il Presidente che il collega abbiano già detto tutto a me non rimane che dire che dovremmo congratularci con questa amministrazione perché dalla legge 28/80 sono passati 34 anni, abbiamo avuto l’amministrazione Salè, l’amministrazione Paradisi, l’amministrazione Lucchese e nessuno si è mai interessato a fare queste cose e noi oggi lo stiamo facendo e con questo ho detto tutto”.*

Interviene **il consigliere Paradisi**: *“Mi spiace ma la legge non dice quanto è stato detto né dal cons. Ferramondo né dal cons. Caucci, purtroppo la legge dice un’altra cosa. Con la 28/80 non si fa l’operazione che dici te, con la 28/80 si fa la perimetrazione dei nuclei abusivi dando la possibilità a delle concessioni che sono state regolarmente rilasciate, ci sono degli errori di individuazione proprio di zone che sono proprio sbagliate. Allora io dico siccome l’obiettivo è positivo, la mia richiesta come quella degli altri consiglieri di minoranza invece di adottare una cosa sbagliata, si passa in commissione, si fa una perimetrazione corretta, cercando di portare avanti le finalità condivise laddove ci sono degli abusivismi di creare gli standard, perché questa come diceva il tecnico, non è che sana le concessioni illegittime, la sanatoria, non è con questo strumento che si persegue, ci sono le leggi per i condoni, ma quello che riguarda lo spirito della legge deve essere rispettato, se si vuole fare una variante con il piano regolatore si fa la variante questo è un altro strumento si individuano gli standard, gli oneri a carico del Comune, ma quella è un’altra operazione. Io sto dicendo che queste perimetrazioni così come sono fatte non rispettano lo spirito della legge, probabilmente perché c’è stata una carenza di informazioni e di istruttoria e danneggiano in modo immotivato i cittadini di Castelnuovo. I cittadini una volta adottata questa delibera dovrebbero andare a fare le osservazioni? Uno dovrebbe andare a dimostrare che la propria abitazione è legittima? Che non dovrebbe essere ricompresa nel nucleo abusivo? C’è qualcosa che non va. Potremmo invece fare un discorso diverso, ci metti due giorni con i tecnici a rifare una perimetrazione e a rispettare gli obiettivi che l’amministrazione si è data, non è che l’amministrazione decade domani, ci sono ancora due mesi di tempo, non credo che con cinque giorni cambi nulla. Una cosa fatta bene ti evita di creare dei danni ai cittadini che si vedono costretti a fare le osservazioni. Se ci sono delle cose da correggere, correggiamole. Lo spirito non è quello di dire no, ma di dire sì ma non facciamo degli errori e facciamo le cose per cui la legge prevede che si ricorra alla perimetrazione, non altro”.*

Interviene **il Presidente** *“Se non ci sono altri interventi ribadisco quello che ho detto dall’inizio ossia di approvare questa perimetrazione per poi far partire l’iter che la stessa richiede”*

Interviene il **consigliere Paradisi**: *“chiedo che venga allegata la mia dichiarazione resa all’inizio e mi allontanano dall’aula per protesta perché si sta approvando un atto che è illegittimo”*;

Alle ore 17.54 esce il consigliere Paradisi

Presenti 9 Assenti 8 (Paradisi, Faustini, Gobbi, Sindaco, Boni, Marchetti, Baldelli e Cantoni)

Interviene il **consigliere Caucci**: *“visto che il cons. Paradisi è stata cinque anni in amministrazione poteva farle lei queste cose quando appunto era in amministrazione”*

Non essendovi ulteriori interventi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto della lettura fatta dal Presidente,

acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, apposto in calce alla proposta di delibera e di seguito riportato,

Il Responsabile dell’Ufficio Strategico Programmazione - Gestione Territoriale ed Attività Produttive

Visto l’art. 49 comma 1 del D. Lgs/2000;

Vista la precedente proposta di Deliberazione. Riscontratane la regolarità Tecnica;

Esprime il seguente parere

La precedente proposta di Deliberazione è regolare dal punto di vista TECNICO

**Il Responsabile dell’Ufficio
F.to Arch. Aldo Olivo**

Il Presidente chiede se ci sono dichiarazioni di voto,

Non essendovi ulteriori interventi,

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 9 Assenti 8 (Paradisi, Faustini, Gobbi, Sindaco, Boni, Marchetti, Baldelli e Cantoni)

All’unanimità,

DELIBERA

Per quanto in narrativa espresso:

APPROVARE, ai sensi della L.R. n. 28/80 e s.m.i., l’individuazione delle perimetrazioni dei nuclei abusivi individuate secondo gli elaborati predisposti dall’Arch. Vittorio Minio Paluello e come di seguito composti:

01 RELAZIONE
Allegati Grafici:

- G1.1 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Perimetrazione nucleo;
- G1.2 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Rilievo volumetria esistente;
- G2.1 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Perimetrazione nucleo;
- G2.2 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Rilievo volumetria esistente;
- G3.1 Nucleo 03 - VALLE Perimetrazione nucleo;
- G3.2 Nucleo 03 - VALLE Rilievo volumetria esistente;
- G4.1 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Perimetrazione nucleo;
- G4.2 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Rilievo volumetria esistente;
- G5.1 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Perimetrazione nucleo;
- G5.2 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Rilievo volumetria esistente;
- G6.1 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Perimetrazione nucleo;
- G6.2 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Rilievo volumetria esistente;
- G7.1 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Perimetrazione nucleo;
- G7.2 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Rilievo volumetria esistente;
- G8.1 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Perimetrazione nucleo;
- G8.2 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Rilievo volumetria esistente;
- G9.1 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Perimetrazione nucleo;
- G9.2 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Rilievo volumetria esistente;
- G10.1 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Perimetrazione nucleo;
- G10.2 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Rilievo volumetria esistente;

02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE;

03 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA/PAESAGGISTICA SOVRORDINATA;

04 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE.

DARE ATTO che:

- la suddetta perimetrazione dei nuclei abusivi è riportata negli atti tecnici, allegati alla presente, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- nella definizione dei nuclei, oltre alla individuazione dei lotti di pertinenza, è stato tenuto conto sia della necessità di individuare aree da destinare a reperimento degli standard urbanistici, che della eventuale applicazione, in sede di pianificazione generale o di successiva Variante Speciale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/80 e s.m.i., del disposto dell'art.6, paragrafo 6, lettere c), d) ed e) della medesima legge, in ordine alla quantificazione degli standard e dei nuovi abitanti da insediare all'occorrenza;

DARE MANDATO all'ufficio tecnico-urbanistico per tutti gli ulteriori adempimenti necessari all'approvazione della presente perimetrazione dei nuclei abusivi.

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 9 Assenti 8 (Paradisi, Faustini, Gobbi, Sindaco, Boni, Marchetti, Baldelli e Cantoni)

All'unanimità,

DELIBERA

di rendere la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del T.U.E.L. 267/2000;

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
F.to ERNESTO BALLINI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MARIO ROGATO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Registrazione n. 318

del 10-03-2014

Della suesata deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune di Castelnuovo di Porto sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo web www.castelnuovodiporto.rm.it per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00.
Lì 10-03-2014

IL MESSO COMUNALE
F.to NICOLA PENNACCHIONI

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 06-02-2014

- Perchè dichiarata immediatamente eseguibile con le modalità previste dall'art.134, comma 4 della Legge n.267/00.
- Per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134, della Legge n.267/00.

Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MARIO ROGATO

Per copia conforme all'originale.

Castelnuovo di Porto, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE



Comune di Castelnuovo di Porto (RM)

Perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi

L.R. 02 Maggio 1980, n. 28

*“Norme concernenti l’abusivismo edilizio ed il recupero
dei nuclei edilizi sorti spontaneamente”*

Responsabile Ufficio Tecnico Urbanistica:

Arch. Aldo Olivo

REGIONE LAZIO - Assessorato all’Urbanistica

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione/Agenzia: TERRITORIO E URBANISTICA

Area: URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI

(PROVINCE DI ROMA, FR-LT)

Ufficio: UFFICIO PER IL PAESAGGIO

Tecnico incaricato:

Arch. Vittorio Minio Paluello

PROVINCIA DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - Governo del territorio

Servizio I - Pianificazione territoriale

Servizio II - Urbanistica

Oggetto :

RELAZIONE

Elaborato :

01

Data :

Gennaio 2014

COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

Perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi

L.R. 02 Maggio 1980, n. 28 “Norme concernenti l’abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente”

RELAZIONE

Proponente:

COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO

Tecnico incaricato:

arch. Vittorio Minio Paluello

collaborazione ed elaborazione:

Andrea Birindelli

arch. Emiliano Donda

*Laboratorio di Pianificazione e Progettazione - LPP - largo dell'Amba Aradam, 1 - 00184 Roma
tel.06 77250004 - tel.06 87420914 - fax.06 87420916 - p.el. lpp@labpro.eu*

SOMMARIO:

PREMESSA.....	5
ELABORATI	6
1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE	7
1.1 - LA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA PTP N.4 – VALLE DEL TEVERE	7
1.1.1 - <i>La Vincolistica Paesistica - PTP.n.4 tav.E1/7</i>	7
1.1.2 - <i>La Pianificazione Paesistica - PTP.n.4 tav.E3/7</i>	7
1.2 - IL PTPR	7
1.2.1 - <i>Tavole A20 Foglio 365 "Sistemi ed ambiti del paesaggio"</i>	8
1.2.2 - <i>Tavole B20 Foglio 365 "Beni Paesaggistici"</i>	8
1.3 - IL PTPG - LA RETE ECOLOGICA	8
1.4 - IL PARCO REGIONALE DI VEIO	8
1.5 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE	9
1.5.1 - <i>Il P.R.G. - Approvazione DGR 18 Luglio 1975, n.2803</i>	9
2 - LA PERIMETRAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI	10
2.1 - IL NUCLEO N.1 "CASALE DELLE ROSE"	11
2.2 - IL NUCLEO N.2 "FRANCALANCIA"	11
2.3 - IL NUCLEO N.3 "VALLE"	12
2.4 - IL NUCLEO N.4 "SAN SEBASTIANO"	12
2.5 - IL NUCLEO N.5 "VIGNA GRANDE"	13
2.6 - IL NUCLEO N.6 "MONTI DELLA CAMERA"	13
2.7 - IL NUCLEO N.7 "MONTE PALOMBO"	14
2.8 - IL NUCLEO N.8 "MONTE TUFELLO"	14
2.9 - IL NUCLEO N.9 "MONTE LUNGO"	15
2.10 - IL NUCLEO N.10 "VALLE LUNGA"	16
3 - TABELLE – RILIEVO VOLUMETRIE ESISTENTI	17
4 - ALLEGATI GRAFICI	19

PREMESSA

Ai sensi della L.R. 28/80, i comuni del Lazio, dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvato, nel cui territorio siano individuati nuclei edilizi abusivi in contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico, provvedono ad adottare una speciale variante diretta al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, sempre che ricorra:

- la rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;
- la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano;
- la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti sul territorio.

Lo strumento previsto dal legislatore per la riqualificazione dei nuclei spontanei è costituito da una apposita variante, definita per l'appunto "Variante Speciale di Recupero dei Nuclei abusivi", attraverso cui provvedere prioritariamente alla dotazione minima degli standards di servizi di cui al D.I. 1444/68 e nel contempo approntare tutte le misure necessarie ad assicurare la funzionalità degli insediamenti spontanei al quadro urbano di riferimento. Propedeuticamente alla redazione della variante di recupero, ai sensi degli Artt. 1 e 2 della predetta L.R. 28/80, il Comune deve provvedere ad effettuare la perimetrazione delle zone abusive.

La suddetta individuazione e perimetrazione dei nuclei abusivi sul territorio del Comune di Castelnuovo di Porto si è basata su due criteri oggettivi di valutazione di base, grazie ai quali è stato possibile individuare i nuclei insediativi che possono essere definiti spontanei e rientrare quindi nella normativa specifica prevista dalla L.R. 28/80; la presente elaborazione ha preso le mosse da uno studio preliminare fornito dall'Amministrazione Comunale al progettista il quale è stato aggiornato e precisato con particolare riferimento agli aspetti vincolistici, in accordo con l'A. C. stessa.

I criteri adottati sono quelli due:

Il primo di carattere urbanistico generale, contenuti per l'appunto nella Legge 28/80 all' Art. 4 e riconducibili a:

- la rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi, riconosciuta attraverso la valutazione dello stato di fatto;
- la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi, anche in ordine alla loro situazione nel contesto territoriale esistente e pianificato;
- la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio con particolare riferimento alle aree naturali protette, ai beni paesaggistici e alla pianificazione paesistica.

Inoltre la successiva Legge Regionale 12/2004 " Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi " all' Art. 9 ribadisce le indicazioni della Legge 28/80 stabilendo che " il recupero urbanistico provvede a un razionale inserimento territoriale e urbano in particolare in rapporto alle infrastrutture viarie e di trasporto, a un' adeguata

urbanizzazione primaria e secondaria e alla disciplina per l' edilizia esistente e il suo eventuale completamento nel rispetto dei vincoli".

Il secondo criterio riguarda la situazione di uso e di assetto degli edifici e delle loro aree di pertinenza. Sono cioè stati valutati come nuclei abusivi quei complessi edilizi, anche numericamente non estremamente rilevanti, ma per i quali risulta evidente lo stato di compromissione attuale dell' area, la perdita del' originale carattere rurale, l'appartenenza del complesso edilizio alla urbanizzazione diffusa che si va configurando come un nuovo sistema insediativo urbano di Castelnuovo di Porto.

È stato tenuto conto nella definizione dei nuclei, oltre alla individuazione dei lotti di pertinenza, sia la necessità di aree da destinare a reperimento degli standard urbanistici, che alla eventuale applicazione, in sede di pianificazione generale o di successiva Variante Speciale ai sensi dell'art.4 della l.r. 28/80, del disposto dell'art.6, paragrafo 6, lettere c), d) ed e) della medesima legge, in ordine alla quantificazione degli standard e dei nuovi abitanti da insediare all'occorrenza.

ELABORATI

Gli elaborati che vanno a costituire la perimetrazione dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 del comune di Castelnuovo di Porto sono i seguenti:

01 RELAZIONE;

Allegati Grafici:

- G1.1 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Perimetrazione nucleo;
- G1.2 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Rilievo volumetria esistente;
- G2.1 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Perimetrazione nucleo;
- G2.2 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Rilievo volumetria esistente;
- G3.1 Nucleo 03 - VALLE Perimetrazione nucleo;
- G3.2 Nucleo 03 - VALLE Rilievo volumetria esistente;
- G4.1 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Perimetrazione nucleo;
- G4.2 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Rilievo volumetria esistente;
- G5.1 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Perimetrazione nucleo;
- G5.2 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Rilievo volumetria esistente;
- G6.1 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Perimetrazione nucleo;
- G6.2 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Rilievo volumetria esistente;
- G7.1 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Perimetrazione nucleo;
- G7.2 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Rilievo volumetria esistente;
- G8.1 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Perimetrazione nucleo;
- G8.2 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Rilievo volumetria esistente;
- G9.1 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Perimetrazione nucleo;
- G9.2 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Rilievo volumetria esistente;
- G10.1 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Perimetrazione nucleo;
- G10.2 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Rilievo volumetria esistente;

02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE;

03 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA/PAESAGGISTICA SOVRORDINATA;

04 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE.

1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

1.1 - La pianificazione paesaggistica PTP N.4 – VALLE DEL TEVERE

Il territorio comunale ricade nel PTP – Valle del Tevere - Ambito Territoriale n.4, adottato con DGR. 2271/87 ed approvato con LL.RR. del 06/07/1998 nn. 24 e 25 e pubblicato sul BUR n.21 del 30.07.98, per il quale risulta approvato il testo coordinato delle NTA ai sensi dell'art.20 della LR.24 del 06.07.1998, testo che disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

La pianificazione paesaggistica si compone di diversi elaborati. Quelli che in questa sede interessano e vengono quindi analizzati, sono due della serie datata dicembre '86, denominati E1/7 e E3/7. Relativamente all'area di studio si tratta degli elaborati Tav. E1/7 e Tav. E3/7.

1.1.1 - La Vincolistica Paesistica - PTP.n.4 tav.E1/7

L'elaborato Tav. E.1/7 "Rilievo dei vincoli paesaggistici", non viene analizzato in quanto sostituito nel nuovo strumento di pianificazione paesaggistica, come indicato dalle Norme del PTPR BURL.14/02/08 (adottato D.G.R.556 del 25/07/07 e n.1025 del 21/12/07), espressamente agli artt.5 co.4 ed art.7 co.7.

Qualche considerazione potrebbe scaturire dalle eventuali conseguenze in termini positivi o negativi, generate dai dati presenti in questo documento, qualora dimostratesi errate o superate dalla successiva elencazione.

1.1.2 - La Pianificazione Paesistica - PTP.n.4 tav.E3/7

L'elaborato Tav. E3/7 "Classificazione delle aree ai fini di tutela (zonizzazione)" propone per il territorio n.4 Valle del Tevere diversi Ambiti di tutela e Zone di Trasformabilità le cui linee guida e finalità vengono stabilite dall'art. 1 delle NTA.

1.2 - II PTPR

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt.21, 22, 23 della legge regionale sul Paesaggio n.24/98.

Il PTPR attua una puntuale lettura del territorio, ricomprendendo l'insieme dei beni costituenti l'identità della comunità locale sotto il profilo storico-culturale e geografico-naturale all'interno di una catalogazione di diversi tipi di paesaggio, garantendone la permanenza e il riconoscimento; mettendo così alla base del piano territoriale paesistico regionale il riconoscimento del paesaggio in quanto componente essenziale del contesto di vita della collettività.

1.2.1 - Tavole A20 Foglio 365 “Sistemi ed ambiti del paesaggio”

Gli elaborati che rappresentano l'individuazione dei sistemi ed ambiti del paesaggio sono denominati Tavole A.

La metodologia per la definizione e individuazione dell'impianto cartografico dei “paesaggi” si basa sul confronto tra le analisi delle caratteristiche geografiche del Lazio e le sue configurazioni paesaggistiche. Il metodo è finalizzato alla ricomposizione, quanto più possibile, di tutti gli elementi che concorrono alla definizione del complesso concetto di paesaggio e delle sue molteplici componenti e letture : paesaggio antropico, paesaggio storico, paesaggio umano, paesaggio naturale, paesaggio ambientale, paesaggio percettivo, panoramico, territoriale ecc.

1.2.2 - Tavole B20 Foglio 365 “Beni Paesaggistici”

Gli elaborati che rappresentano l'individuazione dei beni paesaggistici sono denominati Tavole B.

Questo elaborato sostituisce la Tav. E1 “Rilievo dei vincoli paesaggistici”, come indicato dalle Norme del PTPR BURL.14/02/08 (adottato D.G:R.556 del 25/07/07 e n.1025 del 21/12/07), espressamente agli artt.5 co.4 ed art.7 co.7, riportate in precedenza ed i dati in esso contenuti costituiscono pertanto “elemento probante la ricognizione e la individuazione” delle aree vincolate.

1.3 - -II PTPG - la Rete Ecologica

La pianificazione urbanistica provinciale vigente è costituita dal Piano Territoriale Provinciale Generale (in seguito PTPG), adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.35 del 24 luglio 2009 e approvato con Deliberazione del Giunta Provinciale n.1 del 18 gennaio 2010 (BURL 6/03/2010).

I contenuti proposti sono stati sviluppati in quattro sistemi di cui il primo è il Sistema Ambientale, per il quale sono state previste delle “Principali Azioni di Piano” che vanno a tracciare in maniera sintetica le linee guida della pianificazione urbanistica comunale.

Nel successivo capitolo verrà specificato quale dei nuclei perimetrati ricade all'interno della Rete Ecologica Provinciale REP.

1.4 - Il Parco regionale di Veio

La Regione Lazio con LR.29/97 art.44 ha istituito il Parco Regionale di Veio.

L'Ente regionale Parco di Veio ha adottato con delibera del consiglio direttivo n.32 del 09.12.09 il Piano del Parco Naturale di Veio ai sensi degli artt. 14 e 26 della L.R. 29/97 e ss. mm. e ii.

Tale piano è stato inviato alla Comunità del Parco il 29 dicembre 2009 per l'espressione del parere obbligatorio ai sensi dell'articolo 16, comma 3, lett. b) della Legge della Regione Lazio n 29/1997.

La Comunità del Parco, rappresentata dai Sindaci dei Comuni interessati dall'area del Parco di Veio (Campagnano di Roma, Castelnuovo di Porto, Formello, Magliano Romano, Mazzano Romano, Morlupo, Riano, Roma, Sacrofano) e dal Presidente della Provincia di Roma, ha il compito di esprimere un parere entro 30 giorni dalla ricezione.

L'iter amministrativo per l'approvazione del Piano Parco è ad oggi fermo alla sola adozione dell'Ente di gestione; per questo motivo il Piano non ha valore giuridico, ma possiede solo una valenza di schema generale di pianificazione.

1.5 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

1.5.1 - Il P.R.G. - Approvazione DGR 18 Luglio 1975, n.2803

L'iter amministrativo di approvazione del Piano Regolatore Generale del comune di Castelnuovo di Porto parte dall'approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n.37 del 14 Giugno 1969 e termina sei anno dopo con la Deliberazione di Giunta Regionale del 18 Luglio 1975 n.2803 che ne sancisce l'approvazione.

2 - LA PERIMETRAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI

Il lavoro di analisi e valutazione della situazione dell'abusivismo a Castelnuovo di Porto stato condotto sull'intero territorio comunale. Il risultato della verifica ha portato all'individuazione e perimetrazione di dieci nuclei:

- N.1 "Casale delle rose"
- N.2 "Francalancia"
- N.3 "La rosta"
- N.4 "San Sebastiano"
- N.5 "Vigna grande"
- N.6 "Monti della camera"
- N.7 "Monte palombo"
- N.8 "Monte tufello"
- N.9 "Monte lungo"
- N.10 "Valle lunga"

Per verificare la rispondenza dei nuclei individuati ai criteri a) e b) , indicati dalla Legge 28/80 e ribaditi dalla Legge 12/2004, sono state analizzate per ogni nucleo con la loro sovrapposizione sulla Carta Tecnica Regionale, l'accessibilità al nucleo attraverso il sistema infrastrutturale esistente ed eventualmente quello in corso di programmazione, la distanza del nucleo rispetto al tessuto consolidato di Castelnuovo di Porto e quindi le possibili relazioni tra il nuovo insediamento, anche in termini di presenza di infrastrutture e opere di urbanizzazione, e il centro urbano. Infine si è tenuto conto, nella valutazione dei nuclei, della consistenza edilizia e della utilizzazione delle aree per usi abitativi stabili o per usi legati alle funzioni produttive prevalenti presenti sul territorio.

Per verificare la rispondenza dei nuclei individuati al criterio c), indicato dalla Legge 12/2004, è stata predisposta, sulle tavole allegate, la posizione dei nuclei rispetto alle previsioni del PTPR con la valutazione delle relative prescrizioni ed alla presenza di vincoli ritenuti incompatibili con la presenza del nucleo abitativo.

Sulle tavole, è stato individuato il numero di edifici ricadenti all' interno di ognuno dei nuclei presupposti per la perimetrazione degli insediamenti che si configurano come nuclei urbani idonei ad essere oggetto specifico della variante di recupero.

È stata predisposta la verifica della destinazione d'uso del P.R.G. vigente, in cui la sovrapposizione del nucleo con gli elaborati del Piano Regolatore vigente alla scala 1: 2.000, evidenzia le incongruenze con le destinazioni d' uso previste dallo strumento urbanistico per i nuclei 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10 e la congruità con la strumentazione generale per il nucleo 8.

Per ognuno dei nuclei è stata eseguita una specifica verifica sugli edifici compresi nella perimetrazione in relazione alla loro consistenza che ad esclusione del nucleo n. 8, per il quale non è stato possibile risalire alla situazione abilitativa degli edifici, è stata desunta da documentazione catastale e fotografica.

Ogni singolo nucleo edilizio abusivo viene di seguito descritto, specificandone la relativa localizzazione, la consistenza e tipologia edilizia, il proprio rapporto con il paesaggio e con la pianificazione comunale e sovra comunale.

2.1 - Il nucleo N.1 "Casale delle Rose"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo N.1 "Casale delle Rose" è situata a circa 6Km dal centro urbano di Castelnuovo di Porto ed è raggiungibile dalla Strada statale Flaminia. L'accessibilità è garantita dalla strada provinciale che si dirama dalla Flaminia in direzione Campagnano.

La superficie territoriale è pari a 199.283mq e la consistenza del volume edificato è circa 35.476mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR nn. 365061 e 365064, Foglio catastale n.1.

Il suo territorio è caratterizzato da un' ampia area collinare confinante a nord con i comuni limitrofi di Morlupo e Campagnano di Roma che pur essendo interessata da una significativa utilizzazione agricola, presenta un diffuso fenomeno di sviluppo edilizio abusivo.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: "zona di trasformabilità limitata";
- PTPR tav. B: nessun bene paesaggistico;
- PTPR tav. A: "paesaggio naturale di continuità" e "paesaggio naturale agrario";
- PTPG: "territorio agricolo";
- PRG: "zona agricola".

Si fa presente che l'intera area è interessata dalla Proposta Comunale n°058024_P04, secondo cui l'Amministrazione proponeva di consentire il recupero edilizio degli edifici esistenti e la realizzazione di servizi pubblici e privati. Tale proposta è stata gran parte respinta, salvo che per due zone, per le quali si riporta di seguito il parere:

"L'area indicata nella richiesta risulta ampia e comprende anche aree libere e di pregio paesistico. Si accoglie limitatamente ad un'area posta all'interno della zona F2 servizi privati e alle aree urbanizzate secondo quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni. Per quanto attiene il recupero degli edifici esistenti e relativi servizi, si rinvia agli artt.31quinquies e 27bis della LR 24/98."

L'area, inoltre, risulta immediatamente esterna al Parco di Vejo, così come delimitato nel Piano d'Assetto di recente adozione.

Il nucleo è composto da 48 edifici che presentano sia carattere residenziale con tipologie edilizie unifamiliari e plurifamiliari, queste ultime spesso ricavate in costruzioni rurali, che di carattere agricolo come capannoni e rimesse.

2.2 - Il nucleo N.2 "Francalancia"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo N.2 "Francalancia" è situata a circa 3Km dal centro urbano di Castelnuovo di Porto e si sviluppa su un vasto territorio collinare adiacente alla Viabilità statale di Via Flaminia.

La superficie territoriale è pari a 397.309mq e la consistenza del volume edificato è circa 59.549mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR nn. 365062, Foglio catastale n.7 e n.14.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: "zona di trasformabilità limitata";

- PTPR tav. B: beni paesaggistici di tipo ricognitivo: “*m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni lineari con fascia di rispetto*” e “*aree boscate*”;
- PTPR tav. A: “*paesaggio naturale di continuità*”, “*paesaggio naturale agrario*” e “*paesaggio agrario di valore*”;
- PTPG: “*territorio agricolo*”;
- PRG: “*zona agricola*”.

L'area, inoltre, risulta immediatamente esterna al Parco di Vejo, così come delimitato nel Piano d'assetto di recente adozione.

Il territorio in questione, è attraversato dal tracciato ferroviario Roma Nord.

Il nucleo è composto da 59 edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e tipologia edilizia unifamiliare e a palazzina.

2.3 - Il nucleo N.3 "Valle"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo N.3 "Valle" è adiacente al centro urbano del Comune di Riano ed è direttamente accessibile dalla strada statale di Via Flaminia; dista circa 3Km dal centro urbano di Castelnuovo di Porto ed è ad esso collegato dalla Statale Flaminia.

La superficie territoriale è pari a 37.421mq e la consistenza del volume edificato è circa 8.310mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR nn. 365062 e 365073, Foglio catastale n.17.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: nessuna classificazione di tutela, una piccola parte dell'area ricade in “*territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincoli di rimboschimento*”;
- PTPR tav. B: bene paesaggistico di tipo ricognitivo: “*m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni lineari con fascia di rispetto*”;
- PTPR tav. A: “*paesaggio naturale di continuità*”;
- PTPG: “*territorio agricolo*” e parte di “*aree di connessione primaria*”;
- PRG: “*zona agricola*”.

L'area non rientra nella perimetrazione del Piano di Assetto del parco di Vejo.

Il nucleo è composto da n. 8 edifici con destinazione residenziale e tipologia edilizia prevalentemente unifamiliare.

2.4 - Il nucleo N.4 "San Sebastiano"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo N.4 "San Sebastiano" è situata a circa 2Km a sud dal centro urbano di Castelnuovo di Porto. L'accessibilità al paese è garantita dalla strada provinciale che a circa 10Km di distanza, incrocia la Via Tiberina e, mediante il nuovo casello Autostradale di Castelnuovo di Porto, l'Autostrada A1.

La superficie territoriale è pari a 115.578mq e la consistenza del volume edificato è circa 15.496mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR n. 365073, Foglio catastale n.11 e n.12.

Il nucleo in questione, dista circa 4 Km dalla Viabilità Statale di Via Flaminia e dalla stazione Castelnuovo di Porto della ferrovia provinciale Roma Nord.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: nessuna classificazione di tutela;
- PTPR tav. B: beni paesaggistici di tipo ricognitivo: *“aree boscate” “corsi d'acqua pubblici”*;
- PTPR tav. A: *“paesaggio naturale”, “paesaggio naturale di continuità” e “paesaggio agrario di valore”*;
- PTPG: *“territorio agricolo” e “aree di connessione primaria”*;
- PRG: *“zona agricola”*.

L'area non rientra nella perimetrazione del Piano di Assetto del parco di Vejo.

Il nucleo è composto da n. 28 edifici con destinazione d'uso residenziale e tipologia edilizia prevalentemente unifamiliare.

2.5 - Il nucleo N.5 "Vigna grande"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo N.5 "Vigna grande", adiacente al nucleo N.4 "San Sebastiano", è situata a circa 3Km dal centro urbano di Castelnuovo di Porto.

La superficie territoriale è pari a 53.298mq e la consistenza del volume edificato è circa 8.469mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR n. 365073, Foglio catastale n.12.

Il nucleo è attiguo alla zona residenziale di Valle Jorio ed è accessibile dalla strada Provinciale; tale viabilità, alla distanza di circa 9 Km dal nucleo, incrocia la Via Tiberina e l'Autostrada A1, tramite il recente casello Autostradale di Castelnuovo di Porto.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: nessuna classificazione di tutela, una piccolissima parte dell'area ricade in *“territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincoli di rimboschimento”*;
- PTPR tav. B: beni paesaggistici di tipo ricognitivo (molto marginali): *“aree boscate” e “m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto”*;
- PTPR tav. A: *“paesaggio naturale di continuità”, “paesaggio agrario di valore” e “paesaggio degli insediamenti urbani”*;
- PTPG: *“territorio agricolo”*;
- PRG: *“zona agricola”* e risulta interclusa tra due aree urbanizzate, ricadenti nelle zone omogenee di espansione C1 (intensiva) e C3 (estensiva).

L'area non rientra nella perimetrazione del Piano di Assetto del parco di Vejo.

Dal nucleo, percorrendo la strada provinciale per circa 4 Km in direzione Castelnuovo di Porto, si raggiunge la viabilità statale della Via Flaminia e la stazione della ferrovia provinciale Roma Nord.

Il nucleo è composto da 15 edifici con destinazione d'uso residenziale e tipologia edilizia prevalentemente unifamiliare.

2.6 - Il nucleo N.6 "Monti della camera"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo N.6 "Monti della camera" è situata a circa 10km dal centro urbano di Castelnuovo di Porto ed è raggiungibile percorrendo la provinciale prima in direzione Tiberina e successivamente Capena.

La superficie territoriale è pari a 302.912mq e la consistenza del volume edificato è circa 24.503mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR n. 365072, Foglio catastale n.25.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: nessuna classificazione di tutela;
- PTPR tav. B: bene paesaggistico di tipo ricognitivo: “*aree boscate*”;
- PTPR tav. A: “*paesaggio naturale*”, “*paesaggio agrario di valore*” e “*paesaggio degli insediamenti urbani*”;
- PTPG: “*territorio agricolo*” con una piccolissima parte ricadente in “*aree di connessione primaria*”;
- PRG: “*zona agricola*”.

L'area non rientra nella perimetrazione del Piano di Assetto del parco di Vejo.

L'area interessata dal nucleo ha conformazione orografica collinare ed è attraversata da una viabilità di carattere rurale.

L'area è connessa dalla strada provinciale alle principali arterie di collegamento territoriali come la Tiberina e l' Autostrada A1.

Il nucleo è composto da 52 edifici a carattere residenziale prevalentemente uni familiare con la presenza di alcuni manufatti annessi a carattere agricolo.

2.7 - Il nucleo N.7 "Monte palombo"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo N.7 "Monte palombo" è di limitata estensione, si sviluppa nella zona est del territorio di Castelnuovo di Porto e confina con il territorio del Comune di Capena. Il nucleo è localizzato a circa 9Km dal centro urbano di Castelnuovo di Porto, lungo il tracciato di Vallelunga, strada secondaria, che a soli 2 Km connette l'area alle principali arterie di collegamento territoriali, come la Via Tiberina e l'Autostrada A1.

La superficie territoriale è pari a 17.530mq e la consistenza del volume edificato è circa 9.641mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR n. 365072, Foglio catastale n.23.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: nessuna classificazione di tutela;
- PTPR tav. B: nessun bene paesaggistico;
- PTPR tav. A: “*paesaggio degli insediamenti urbani*”;
- PTPG: “*aree di connessione primaria*”;
- PRG: “*zona agricola*”.

L'area non rientra nella perimetrazione del Piano di Assetto del parco di Vejo.

Il nucleo è composto da 11 edifici a carattere residenziale prevalentemente unifamiliari.

2.8 - Il nucleo N.8 "Monte Tufello"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo N.8 "Monte Tufello" dista circa 7 Km dal centro urbano di Castelnuovo di Porto e presenta un'orografia collinare.

Il nucleo è accessibile dalla strada provinciale che collega il centro di Castelnuovo di Porto con la Via Tiberina ed è in prossimità dello svincolo autostradale A1. Tale vicinanza conferisce all'area possibilità di sviluppo.

La superficie territoriale è pari a 156.666mq e la consistenza del volume edificato è circa 109.447mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR nn. 365072 e 365111, Foglio catastale n.29.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: una parte di essa ricade in “*zone di recupero ambientale e paesistico*”;
- PTPR tav. B: in una piccola parte dell'area è riscontrabile il bene paesaggistico di tipo ricognitivo: “*aree boscate*”; tutto il resto è classificato come “*aree urbanizzate del PTPR*”;
- PTPR tav. A: “*paesaggio naturale*”, “*paesaggio naturale di continuità*”, “*paesaggio agrario di valore*” e “*paesaggio degli insediamenti urbani*”;
- PTPG: “*aree di connessione primaria*” ed “*occupazione di suolo per usi urbani*”;
- PRG: sottozona "C3" (Estensivo), quindi sostanzialmente è l'unico nucleo conforme allo strumento urbanistico.

L'area non rientra nella perimetrazione del Piano di Assetto del parco di Vejo.

Il nucleo presenta 35 edifici a destinazione residenziale. Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche degli edifici, esse risultano: plurifamiliari su tre livelli e a schiera.

2.9 - Il nucleo N.9 "Monte lungo"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo "Monte lungo" è adiacente al centro urbano del Comune di Riano, localizzata su via di Montelungo che si collega direttamente alla strada statale di Via Flaminia; percorrendo tale statale in senso nord si arriva dopo circa 3Km al centro urbano di Castelnuovo di Porto.

La superficie territoriale è pari a 17.530mq e la consistenza del volume edificato è circa 3.144mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR n. 365062, Foglio catastale n.23.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: “*zona di trasformabilità limitata*” con una piccola porzione classificata come “*territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincoli di rimboschimento*”;
- PTPR tav. B: in una piccola parte dell'area è riscontrabile il bene paesaggistico di tipo ricognitivo: “*aree boscate*”; tutto il resto è classificato come “*aree urbanizzate del PTPR*”;
- PTPR tav. A: “*paesaggio naturale*”, “*paesaggio naturale di continuità*”, “*paesaggio naturale agrario*” e “*paesaggio degli insediamenti urbani*”;
- PTPG: “*territorio agricolo*” con una piccolissima porzione ricadente in “*aree di connessione primaria*”;
- PRG: “*zona agricola*”.

L'area, inoltre, risulta immediatamente esterna al Parco di Vejo, così come delimitato nel Piano d'assetto di recente adozione.

Il nucleo presenta 3 edifici a destinazione residenziale. Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche degli edifici, esse risultano: plurifamiliari su tre livelli e a schiera.

2.10 - Il nucleo N.10 "Valle lunga"

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo N.10 "Valle lunga", adiacente al nucleo N.6 "Monti della camera", è situata a circa 10km dal centro urbano di Castelnuovo di Porto ed è raggiungibile percorrendo la provinciale prima in direzione Tiberina e successivamente Capena. L'area è connessa dalla strada provinciale alle principali arterie di collegamento territoriali come la Tiberina e l' Autostrada A1.

La superficie territoriale è pari a 17.530mq e la consistenza del volume edificato è circa 4.494mc; i dati cartografici di riferimento sono: CTR n. 365072, Foglio catastale n.27.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata inquadrano l'area nel modo seguente:

- PTP: nessuna classificazione di tutela;
- PTPR tav. B: bene paesaggistico di tipo dichiarativo: *“Lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche”*;
- PTPR tav. A: *“paesaggio agrario di valore” e “paesaggio degli insediamenti urbani;*
- PTPG: *“territorio agricolo”*;
- PRG: *“zona agricola”*.

L'area non rientra nella perimetrazione del Piano di Assetto del parco di Vejo.

Il nucleo presenta 11 edifici a destinazione residenziale. Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche degli edifici, esse risultano: monofamiliare e bifamiliari su due livelli e quadrifamiliari a schiera anch'esse su due livelli.

3 - TABELLE – RILIEVO VOLUMETRIE ESISTENTI

N.1 - CASALE DELLE ROSE

N.2 - FRANCALANCIA

N.3 - VALLE

N.4 - SAN SEBASTIANO

N.5 - VIGNA GRANDE

N.6 - MONTI DELLA CAMERA

N.7 - MONTE PALOMBO

N.8 - MONTE TUFELLO

N.9 - MONTE LUNGO

N.10 - VALLE LUNGA

N.1 - CASALE DELLE ROSE			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	199.283
Volume edificato		<i>mc</i>	35.476
Foglio Catastale		<i>n</i>	1
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1	1	185	2.010
2	1	290	308
3	1	88	248
4	1	119	2.155
5	1	303	236
6	1	299	255
7	1	116	343
8	1	116	88
9	1	86	72
10	1	291	475
11	1	122	84
12	1	122	100
13	1	122	26
14	1	121	464
15	1	21	62
16	1	298	0
17	1	8	3.194
18	1	307	62
19	1	115	6.530
20	1	92	720
21	1	91	1.830
22	1	216	695
23	1	104	2.295
24	1	280	736
25	1	210	833
26	1	209	208
27	1	209	26
28	1	212	588
29	1	181	1.556
30	1	79	390
31	1	79	105
32	1	79	106
33	1	58	1.138
34	1	184	352
35	1	183	338
36	1	N.C.	163
37	1	223	116
38	1	238	85
39	1	38	172
40	1	238	700
41	1	237	400
42	1	232	25
43	1	297	253
44	1	203	50
44	1	202	2.221
44	1	206	306
45	1	305	74
46	1	N.C.	315
47	1	N.C.	120
48	1	N.C.	1.256
49	1	N.C.	592

N.2 - FRANCALANCIA			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	397.309
Volume edificato		<i>mc</i>	59.549
Foglio Catastale		<i>n</i>	7 e 14
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1	7	442	2.100
2	7	443	292
3	7	396	2.051
4	7	397	1.227
5	7	398	1.192
6	7	431	944
7	7	395	1.045
8	7	516	492
9	7	364	1.990
10	7	365	1.337
11	7	393	1.705
12	14	71	1.158
13	14	301	3.255
14	14	189	611
15	14	251	312
16	14	255	398
17	14	253	130
18	14	78	679
19	14	282	270
20	14	283	55
21	14	306	1.126
22	14	289	1.299
23	14	139	0
24	14	153	73
25	14	138	1.030
26	14	297	1.060
27	14	158	1.743
28	14	230	732
29	14	157	2.600
30	14	207	545
31	14	205	1.240
32	14	285	803
33	14	287	804
34	14	236	622
35	14	209	688
36	14	275	478
37	14	247	885
38	14	303	1.485
39	14	238	384
40	14	291	1.259
41	14	290	1.254
42	14	272	913
43	14	263	398
44	14	298	1.670
45	14	239	1.845
46	14	262	392
47	14	N.C.	1.526
48	14	N.C.	1.230
49	14	N.C.	857
50	14	N.C.	1.562
51	14	N.C.	670
52	14	N.C.	880

53	7	N.C.	695
54	14	N.C.	1.309
55	14	N.C.	1.208
56	14	N.C.	840
57	14	N.C.	862
58	7	N.C.	719
59	14	N.C.	262
60	14	N.C.	358

N.3 - VALLE			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	37.421
Volume edificato		<i>mc</i>	8.310
Foglio Catastale		<i>n</i>	17
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1	17	495	182
2	17	494	1.728
3	17	534	1.501
4	17	555	503
5	17	425	1.529
6	17	320/286	505
7	17	273	762
8	17	273	45
9	17	N.C.	1.555

N.4 - SAN SEBASTIANO			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	115.578
Volume edificato		<i>mc</i>	15.496
Foglio Catastale		<i>n</i>	11 e 12
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1	12	721	508
2	12	615	1.321
3	12	726	1.283
4	11	200	781
5-6	11	431	290
7	11	446	396
8	11	551	399
9	11	556	280
10	11	557	302
11	11	554	745
12	11	479	1.215
13	11	483	742
14	11	496	894
15	11	488	340
16	11	536	76
17	11	475	761
18	11	N.C.	219
19	11	N.C.	700
20	11	N.C.	1.159
21	11	N.C.	896
22	11	N.C.	617
23	11	N.C.	558
24	11	N.C.	872
25	11	N.C.	142

N.5 - VIGNA GRANDE			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	53.298
Volume edificato		<i>mc</i>	8.469
Foglio Catastale		<i>n</i>	12
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1	12	622	439
3	12	297	462
4	12	296	351
5	12	661	1.047
6	12	133	1.015
7	12	708	942
8	12	708	290
9	12	398	997
10	12	91/137	258
11	12	623	496
12	12	292	310
13	12	290	374
22	12	485	716
23	12	387	772

N.6 - MONTI DELLA CAMERA			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	302.912
Volume edificato		<i>mc</i>	24.503
Foglio Catastale		<i>n</i>	25
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1+2	25	89	496
3	25	91	693
4	25	133	668
5	25	145	640
6	25	38	923
7	25	36	309
8	25	113	350
9	25	112	776
10	25	69	637
11	25	66	378
12	25	85	528
13	25	143	478
14	25	148	0
15	25	80	78
16	25	61	3.215
17	25	63	334
18	25	99	319
19	25	125/100	465
20	25	116	508
21	25	127	378
22	25	58	90
23	25	48	318
24	25	123	319
25	25	47	886
26	25	120	188
27	25	122	166
28	25	83	118
29	25	84	57
30	25	96	660
31+32	25	27	2.286
33	25	78	176
34	25	76	171
35	25	77	67
36	25	21	731
37	25	136	334
38	25	134	471
39	25	82	268
40	25	115	883
41	25	126	103
42	25	146	301
43	25	124	475
44	25	124	413
45	25	124	109
46	25	124	415
47	25	124	248
48	25	124	187
49	25	N.C.	356
50	25	N.C.	553
51	25	N.C.	410
52	25	N.C.	571

N.7 - MONTE PALOMBO			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	17.530
Volume edificato		<i>mc</i>	9.641
Foglio Catastale		<i>n</i>	23
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1	23	74	1.615
2	23	62	24
3	23	62	63
4	23	62	204
5	23	62	2.285
6	23	71	349
7	23	34	2.774
8	23	81	63
9	23	70	399
10	23	39	446
11	23	39	1.419

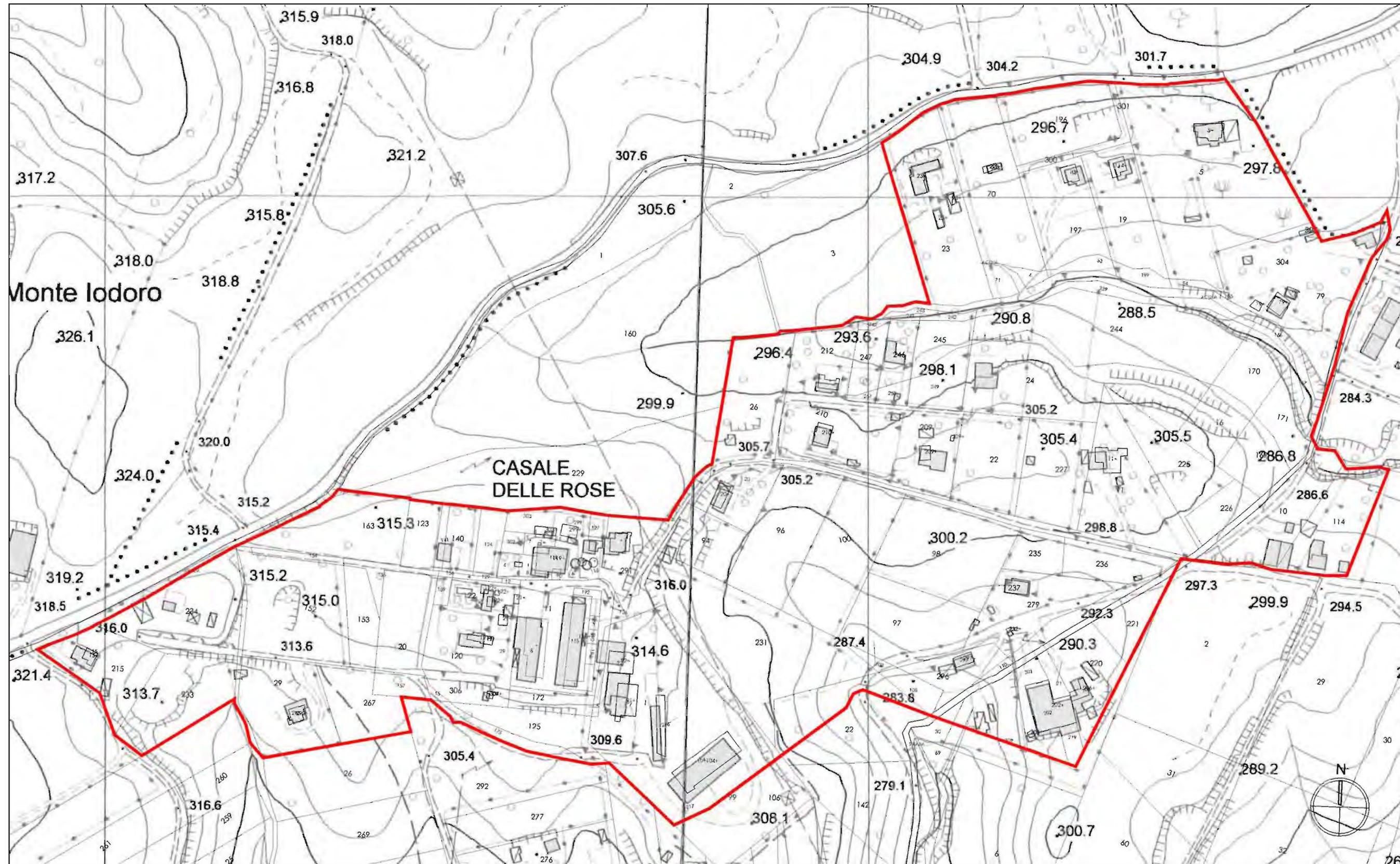
N.8 - MONTE TUFELLO			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	156.666
Volume edificato		<i>mc</i>	109.447
Foglio Catastale		<i>n</i>	29
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1	29	51	3.742
2	29	52	3.742
3	29	53	4.496
4	29	54	3.700
5	29	55	1.495
6	29	56	1.495
7	29	57	11.215
8	29	58	1.495
9	29	59	1.495
10	29	65	2.336
11	29	66	1.385
12	29	67	1.410
13	29	68	988
14	29	64	4.565
15	29	63	2.055
16	29	61	2.231
17	29	60	2.231
18	29	62	4.585
19	29	70	3.600
20	29	71	2.000
21	29	72	2.637
22	29	73	1.292
23	29	74	2.590
24	29	75	1.213
25	29	76	4.220
26	29	77	7.694
27	29	79	4.310
28	29	78	4.444
29	29	80	1.250
30	29	81	2.376
31	29	82	5.095
32	29	85	3.262
33	29	84	3.133
34	29	83	3.270
35	29	69	2.400

N.9 - MONTE LUNGO			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	17.530
Volume edificato		<i>mc</i>	3.144
Foglio Catastale		<i>n</i>	23
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1	23	451	393
2	23	452	225
3	23	453	396
4	23	117/118	1.845
5	23	512	285

N.10 - VALLE LUNGA			
Superficie Territoriale		<i>mq</i>	17.530
Volume edificato		<i>mc</i>	4.494
Foglio Catastale		<i>n</i>	27
Fabbricato	Foglio	P.lle	Volume edificato
<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>mc</i>
1	27	346	558
2	27	347	564
3	27	341	261
4	27	351	339
5	27	305	519
6	27	336	450
7	27	333	450
8	27	334	450
9	27	215	462
10	27	216	150
11	27	82	291

4 - ALLEGATI GRAFICI

- G1.1 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Perimetrazione nucleo
- G1.2 Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE Rilievo volumetria esistente
- G2.1 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Perimetrazione nucleo
- G2.2 Nucleo 02 - FRANCALANCIA Rilievo volumetria esistente
- G3.1 Nucleo 03 - VALLE Perimetrazione nucleo
- G3.2 Nucleo 03 - VALLE Rilievo volumetria esistente
- G4.1 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Perimetrazione nucleo
- G4.2 Nucleo 04 - SAN SEBASTIANO Rilievo volumetria esistente
- G5.1 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Perimetrazione nucleo
- G5.2 Nucleo 05 - VIGNA GRANDE Rilievo volumetria esistente
- G6.1 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Perimetrazione nucleo
- G6.2 Nucleo 06 - MONTI DELLA CAMERA Rilievo volumetria esistente
- G7.1 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Perimetrazione nucleo
- G7.2 Nucleo 07 - MONTE PALOMBO Rilievo volumetria esistente
- G8.1 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Perimetrazione nucleo
- G8.2 Nucleo 08 - MONTE TUFELLO Rilievo volumetria esistente
- G9.1 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Perimetrazione nucleo
- G9.2 Nucleo 09 - MONTE LUNGO Rilievo volumetria esistente
- G10.1 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Perimetrazione nucleo
- G10.2 Nucleo 10 - VALLE LUNGA Rilievo volumetria esistente



OGGETTO:
Nucleo 01 - CASALE DELLE ROSE
Perimetrazione nucleo

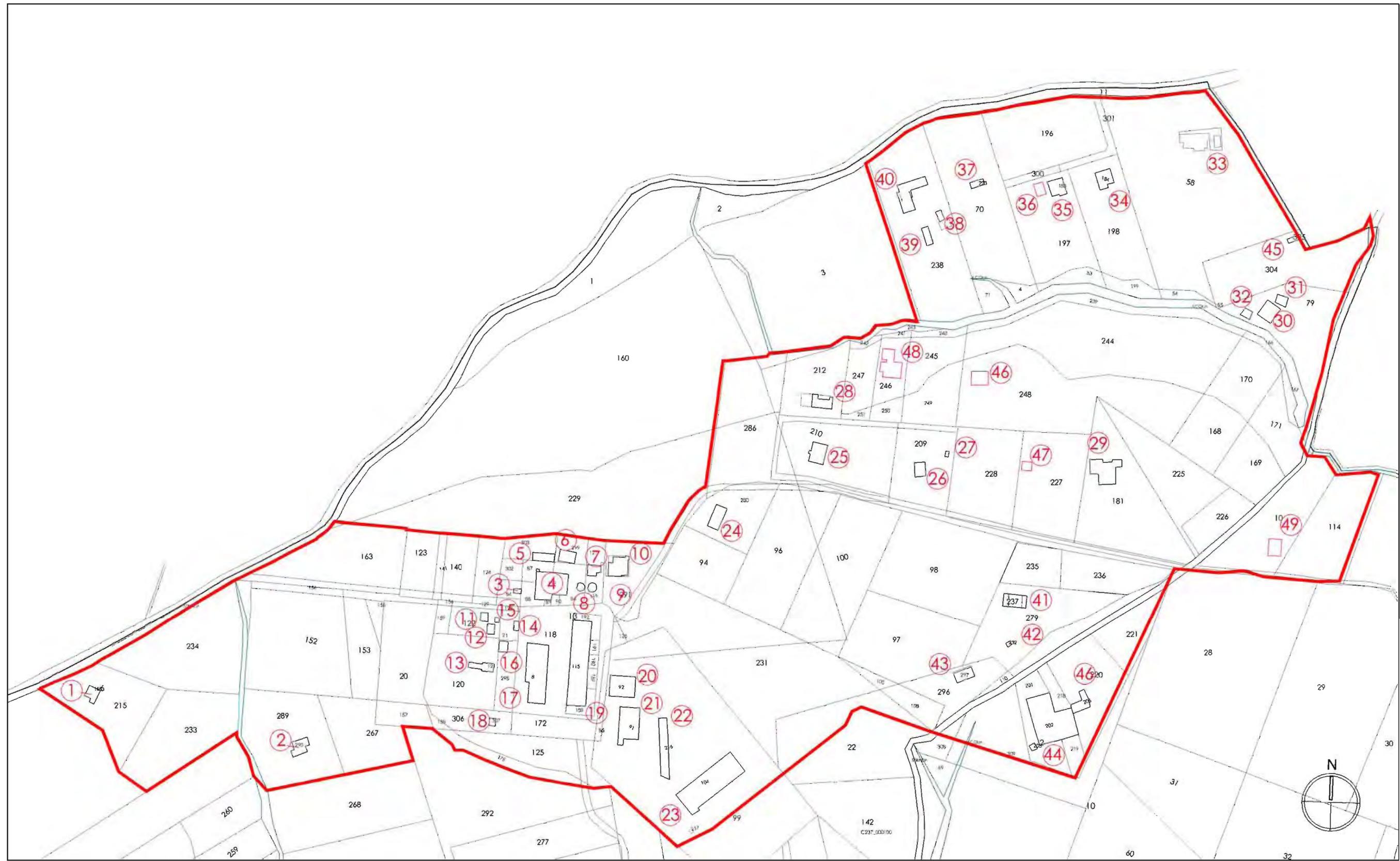
TAVOLA
G1.1

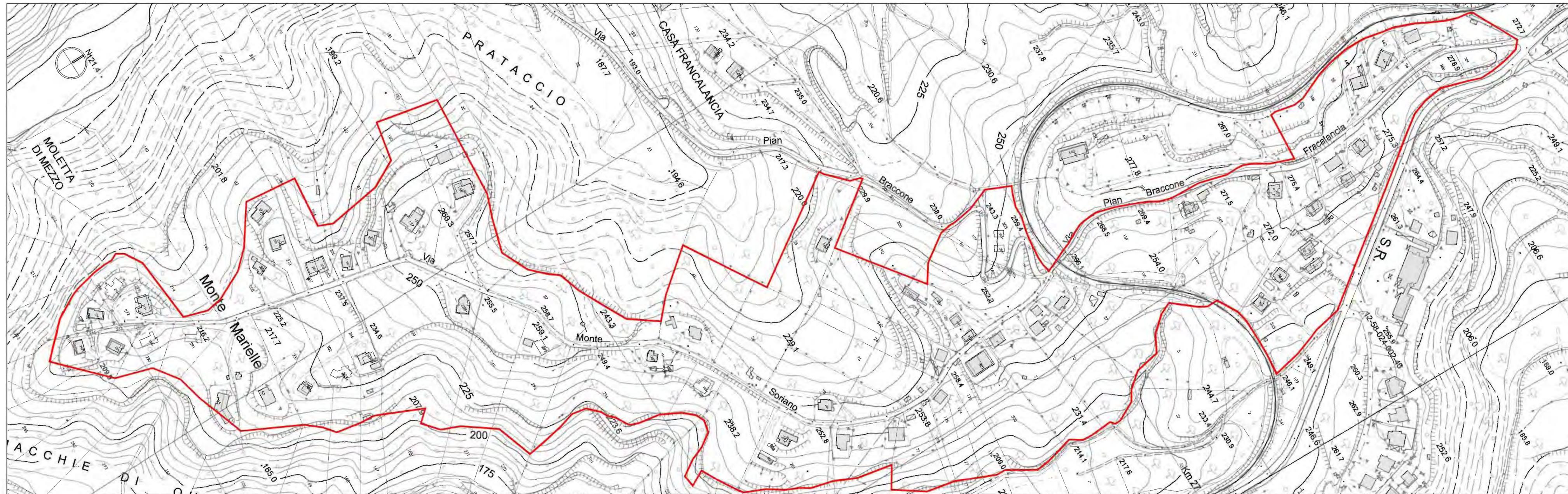
Scala: 1:2.000

LEGENDA:
— Perimetrazione nucleo

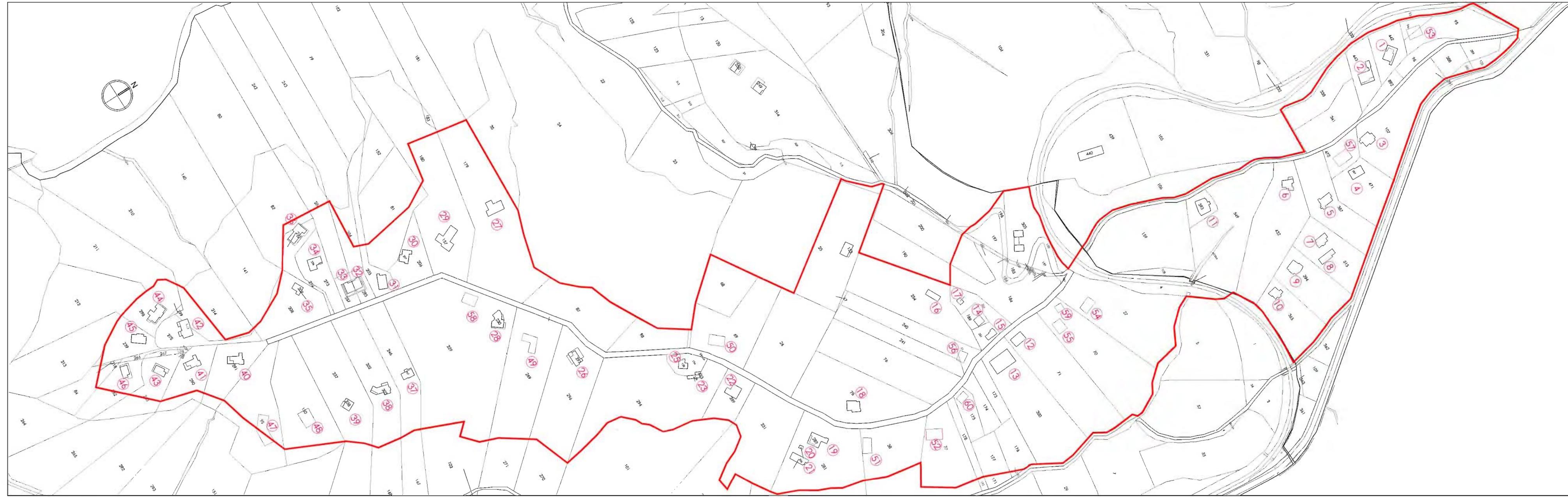
LEGENDA:

 Perimetrazione Nucleo





LEGENDA
— Perimetrazione Nucleo



OGGETTO:
Nucleo 02 - FRANCALANCIA
Rilievo volumetrica esistente

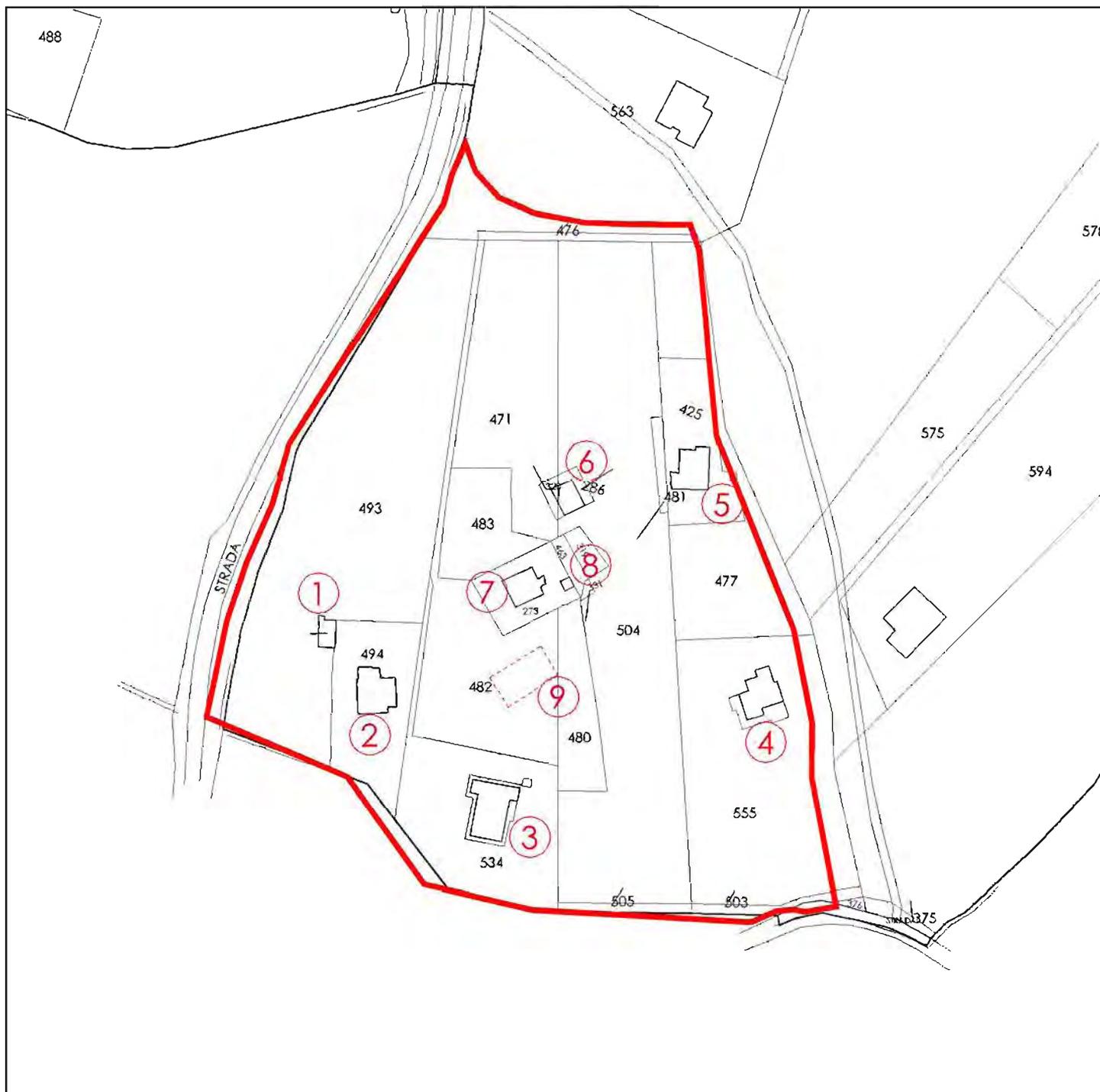
TAVOLA
G2.2
Scala: 1:2.000

LEGENDA:
— Perimetrazione Nucleo



LEGENDA.

 Perimetrazione Nucleo

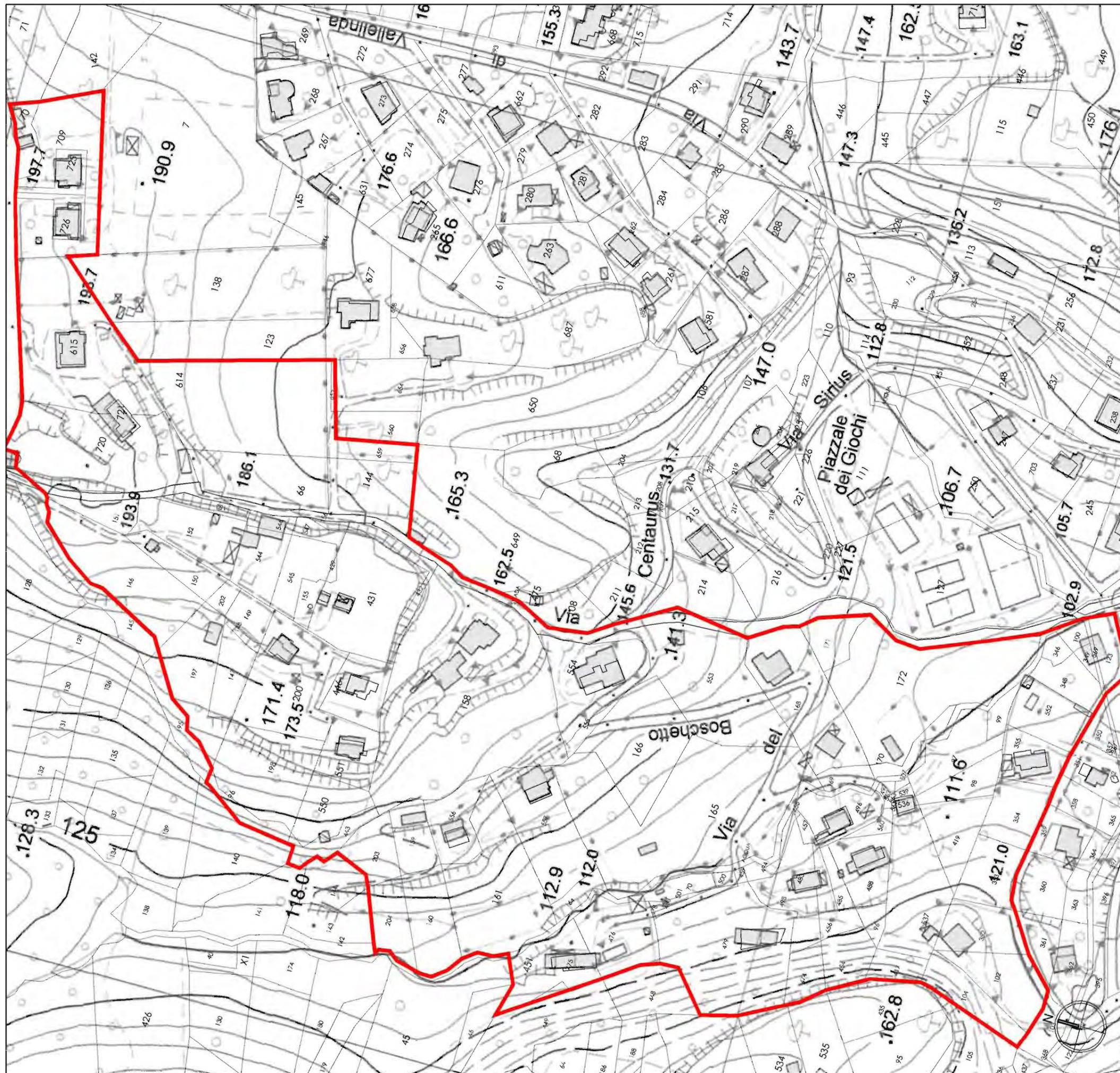


LEGENDA:

 Perimetrazione Nucleo

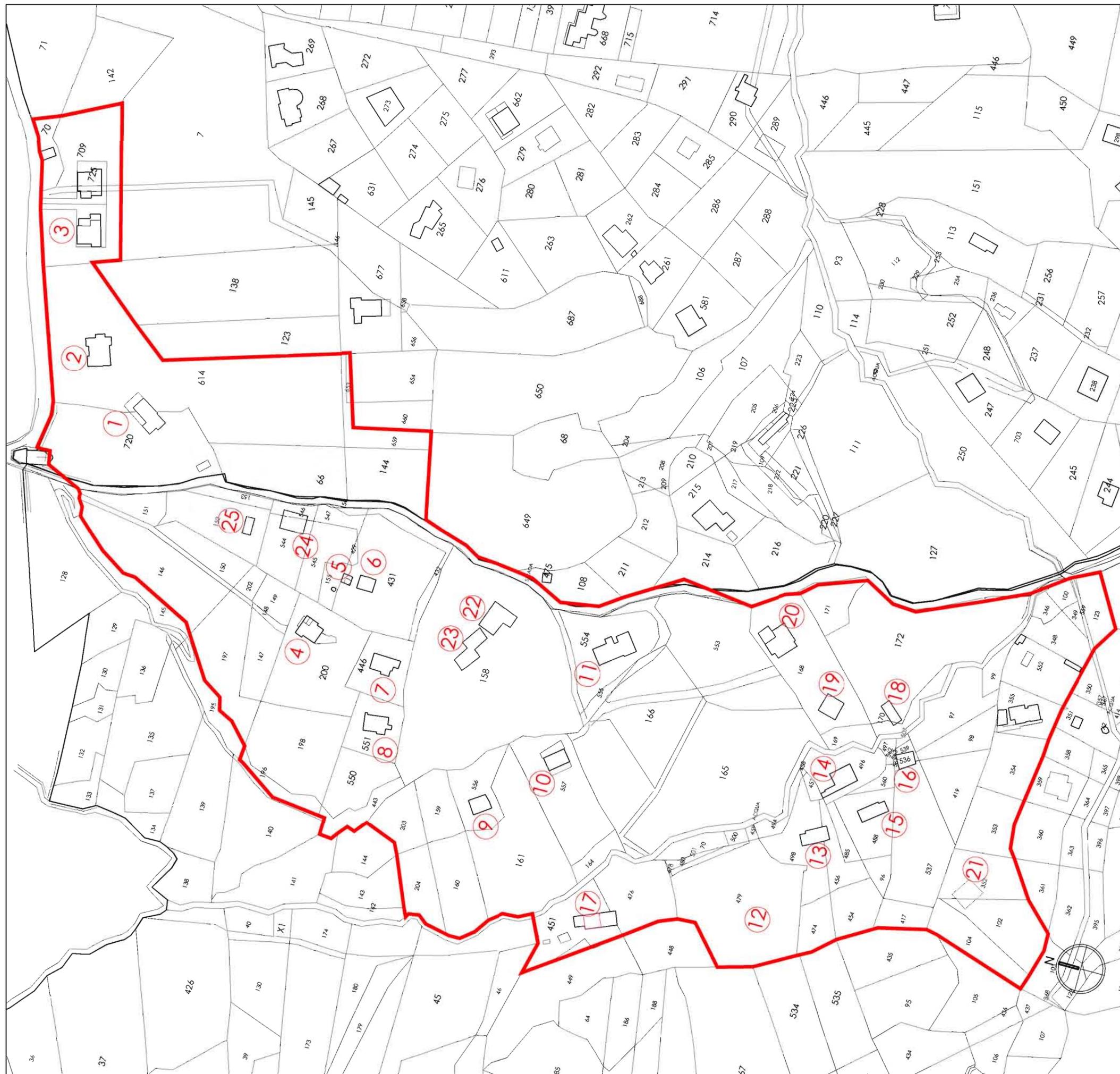
LEGGENDA:

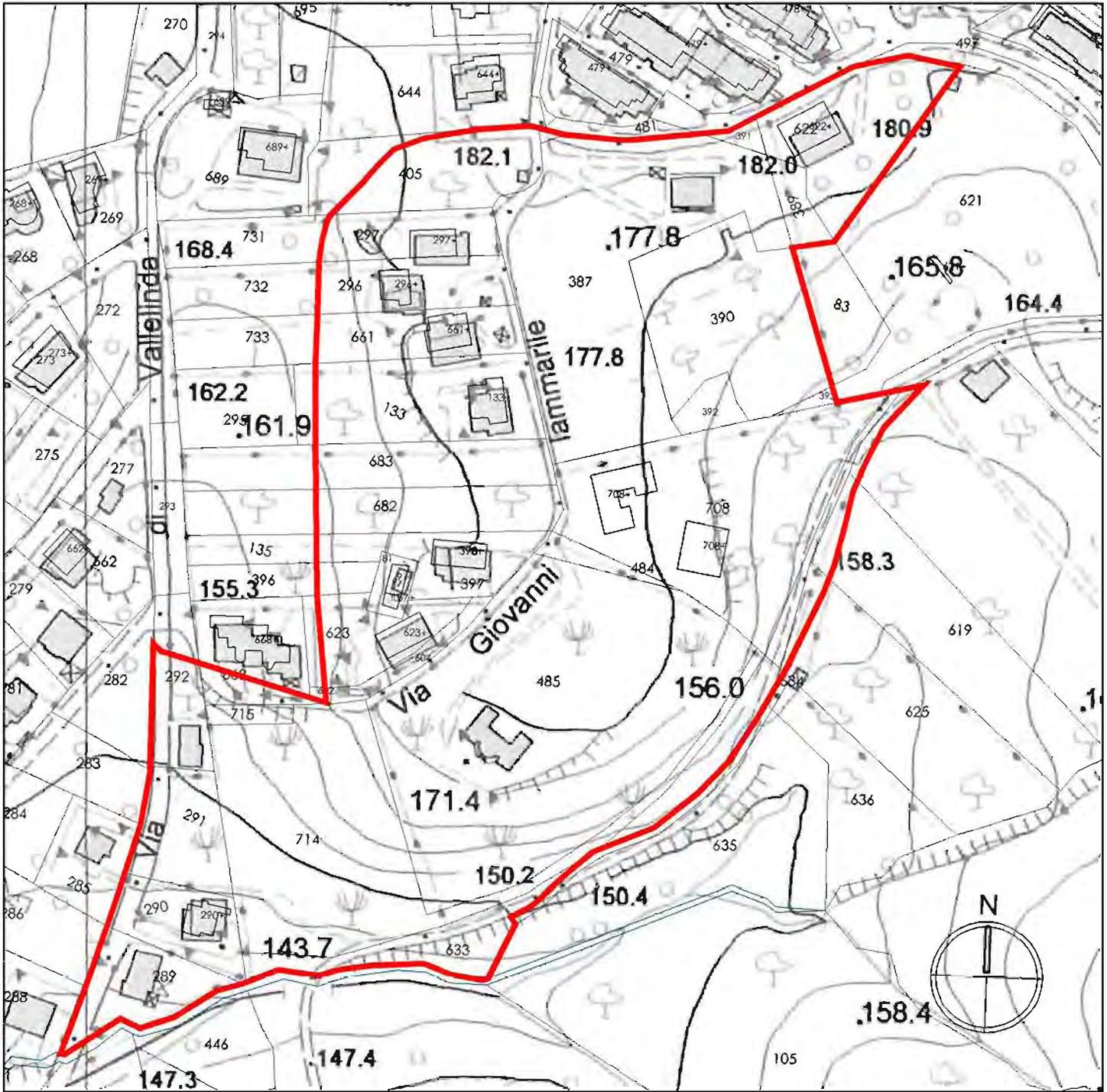
 Perimetrazione Nucleo



LEGGENDA:

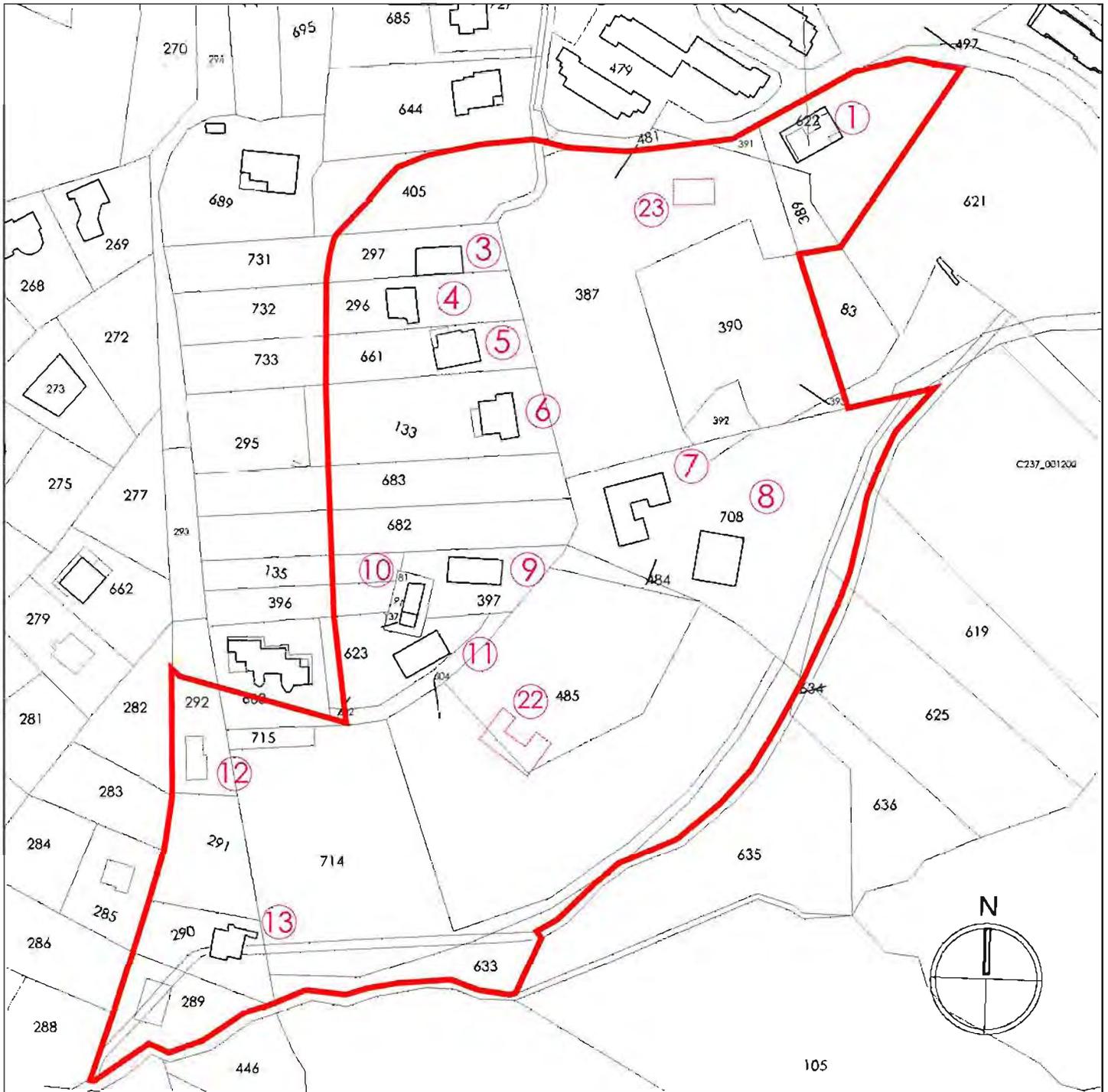
 Perimetrazione Nucleo





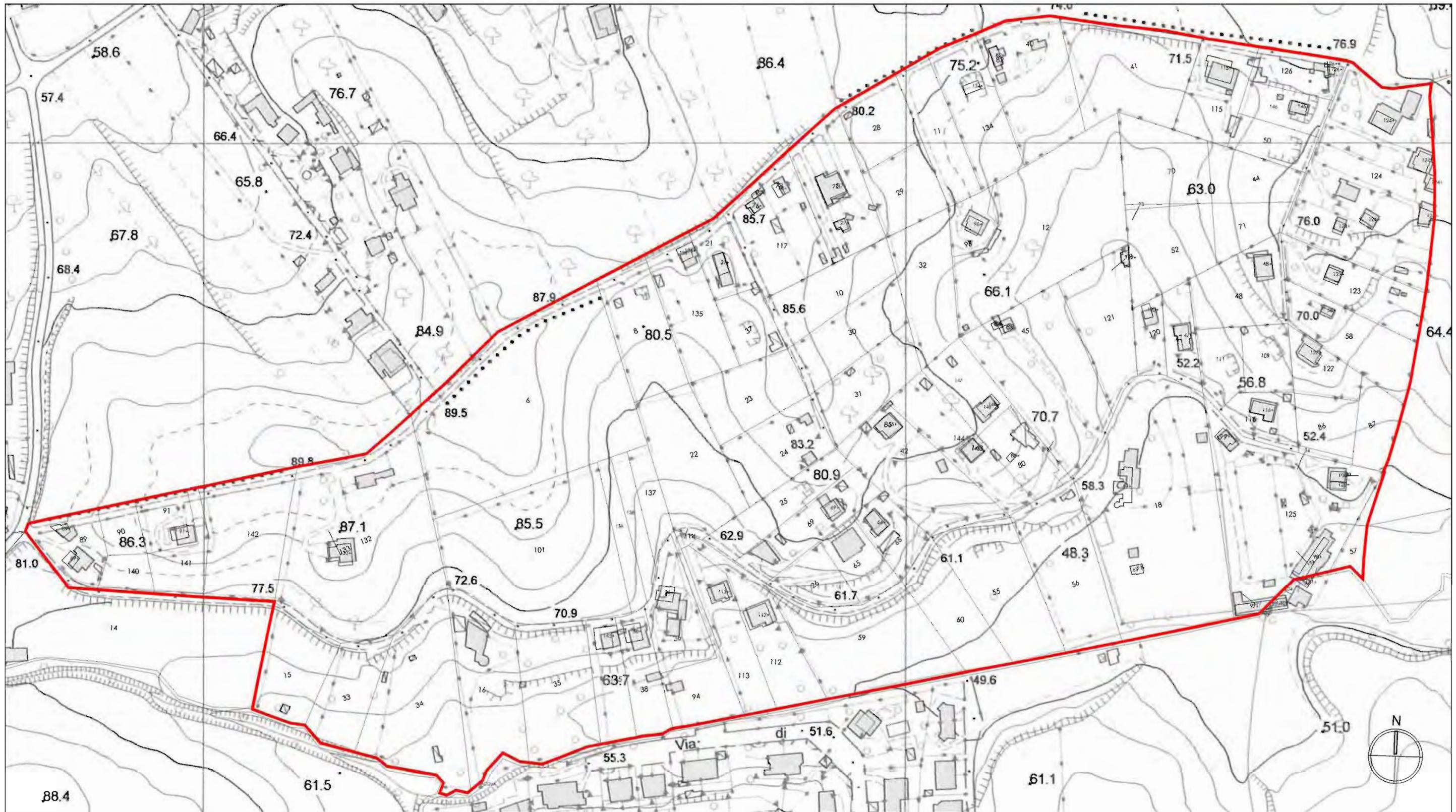
LEGENDA:

 Perimetrazione nucleo

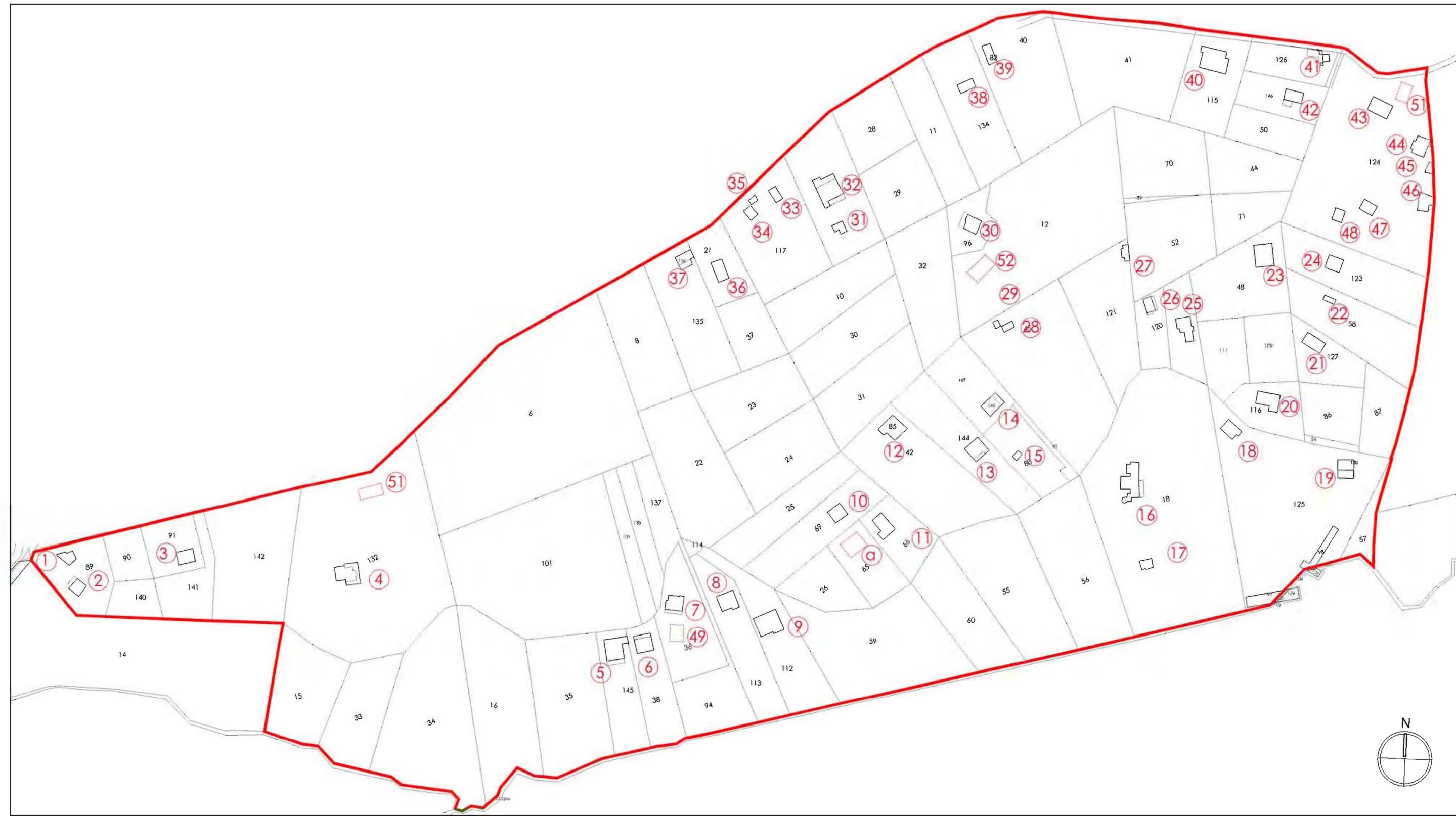


LEGENDA.

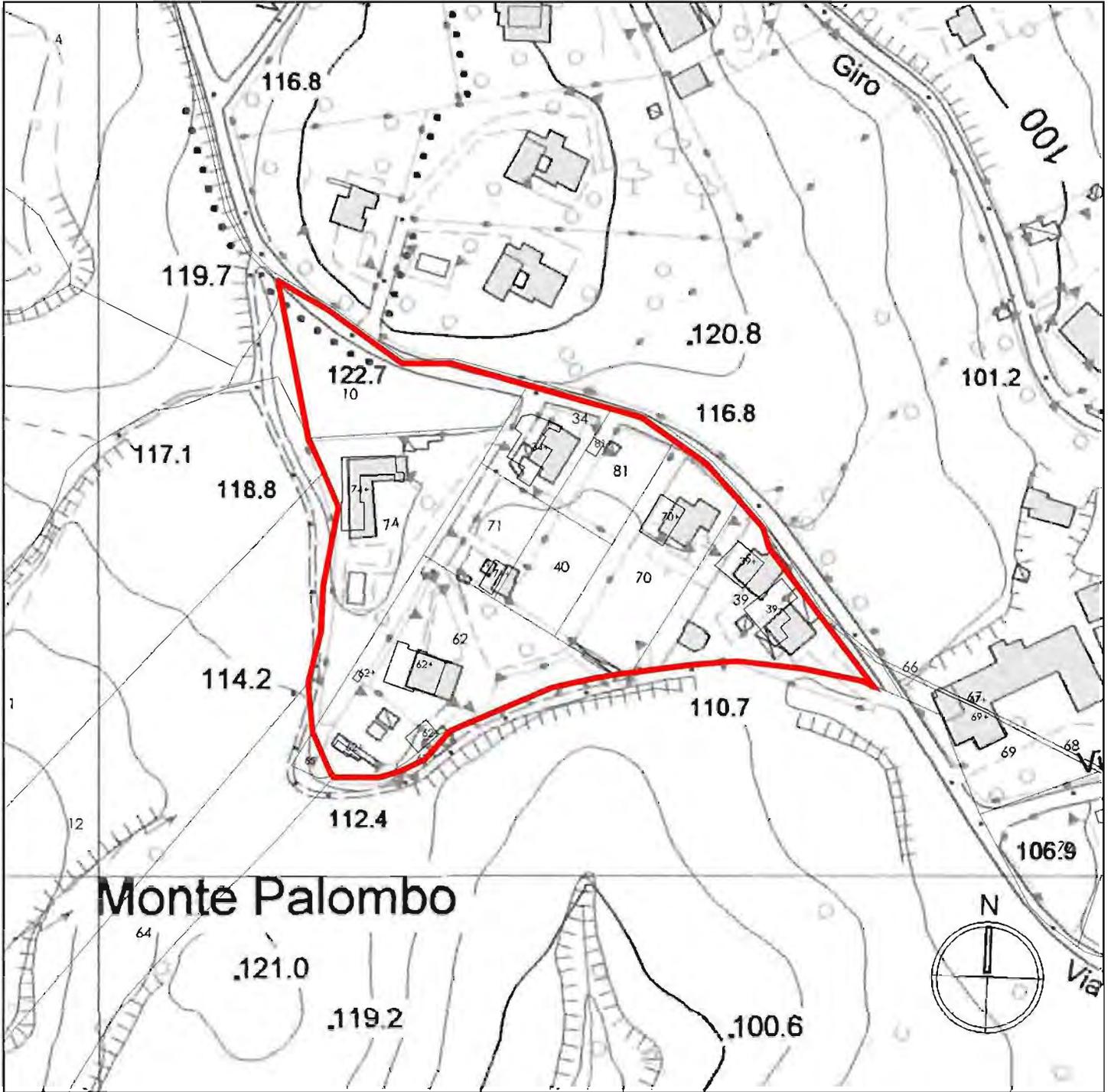
 Perimetrazione nucleo



LEGENDA:
— Perimetrazione Nucleo

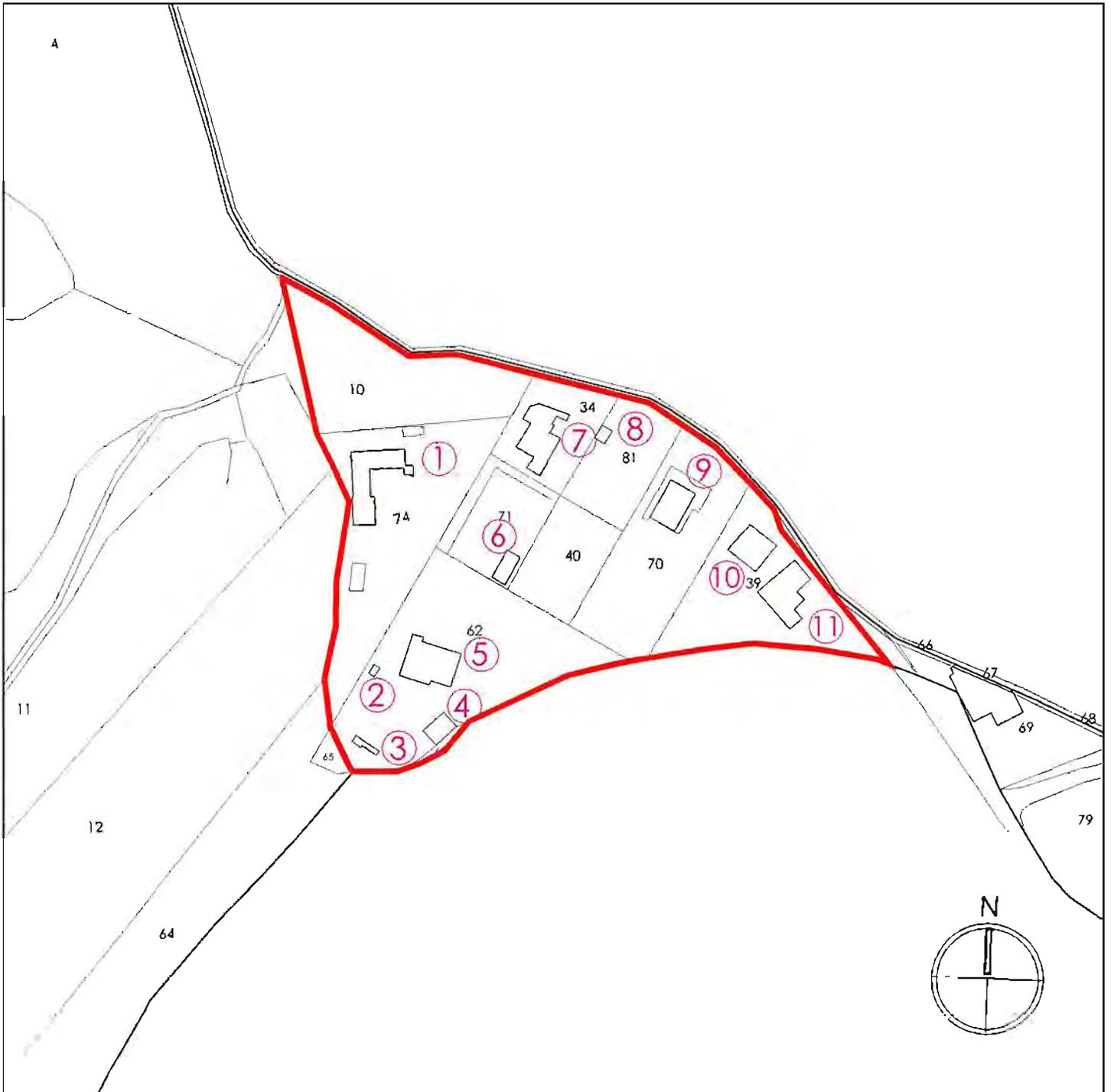


LEGENDA:
— Perimetrazione Nucleo



LEGENDA:

 Perimetrazione Nucleo

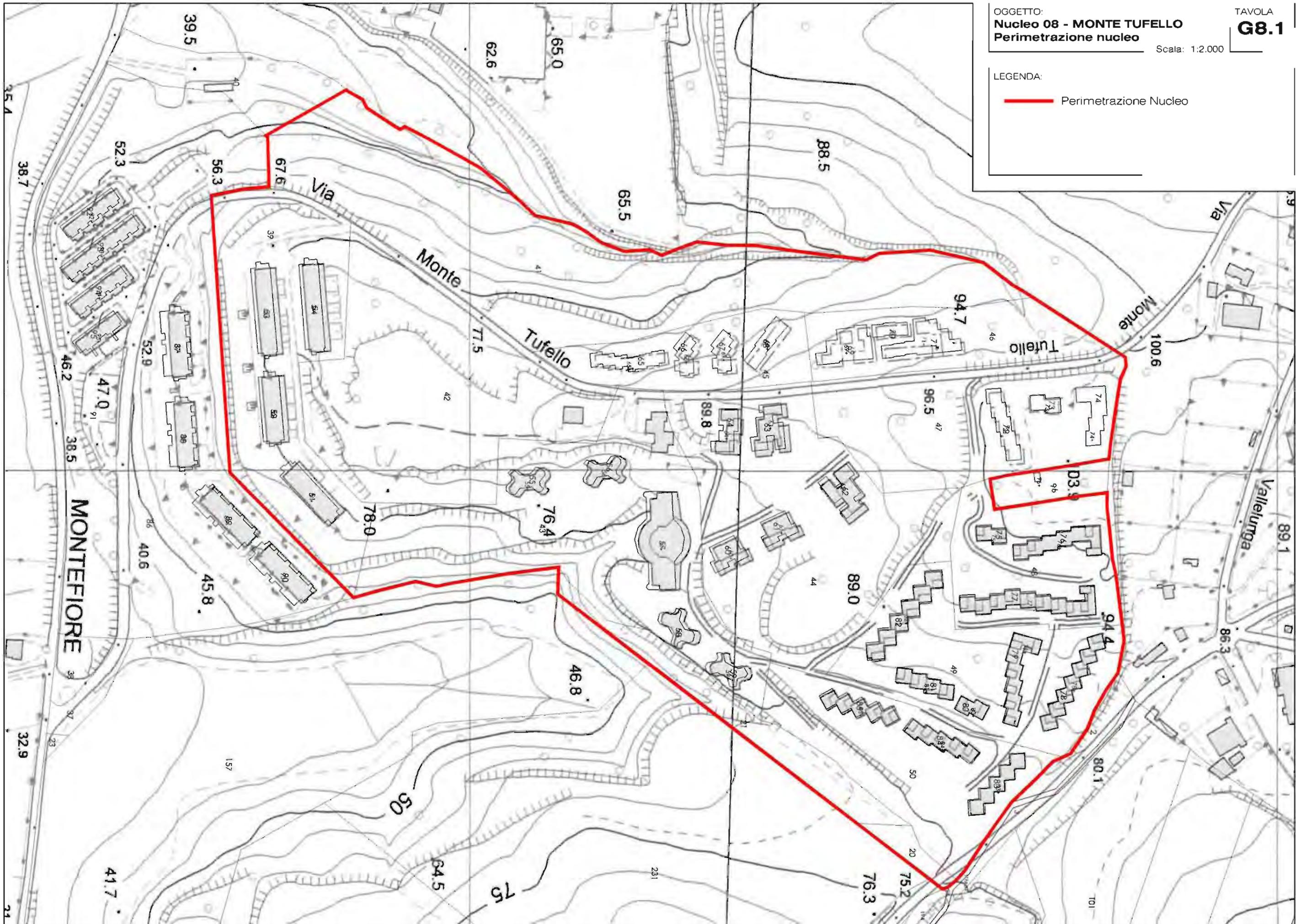


LEGENDA

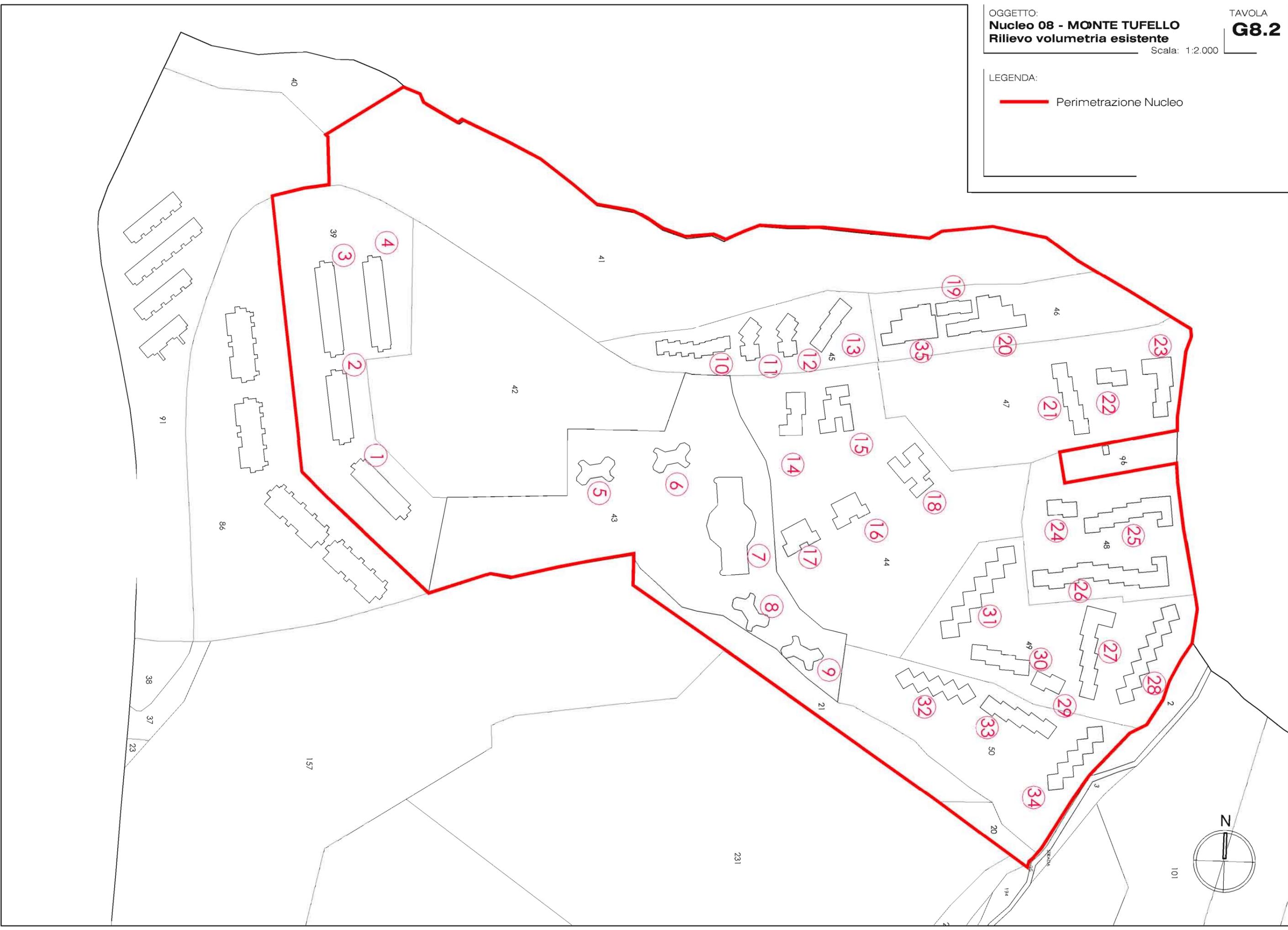
 Perimetrazione Nucleo

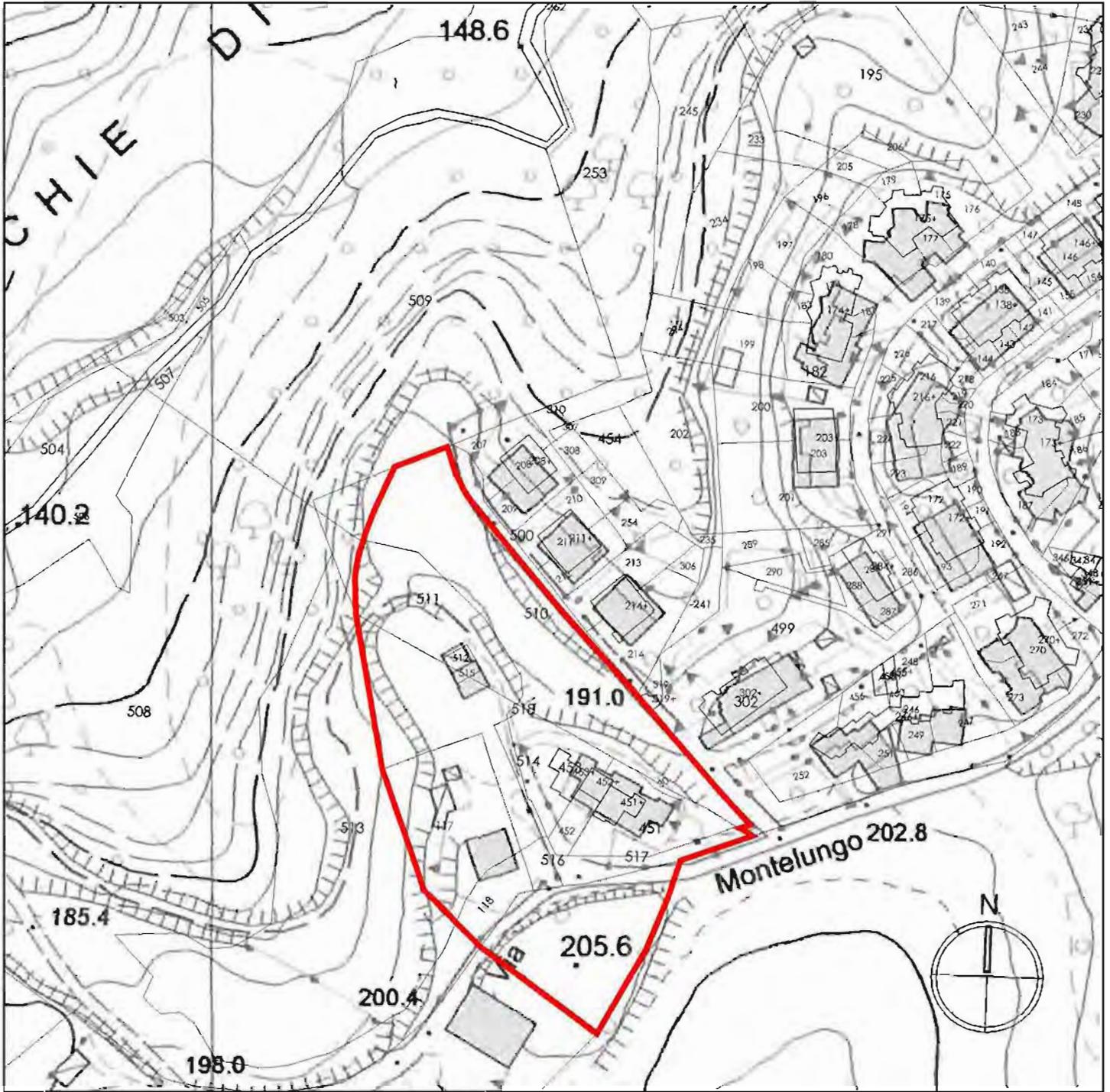
LEGENDA:

 Perimetrazione Nucleo



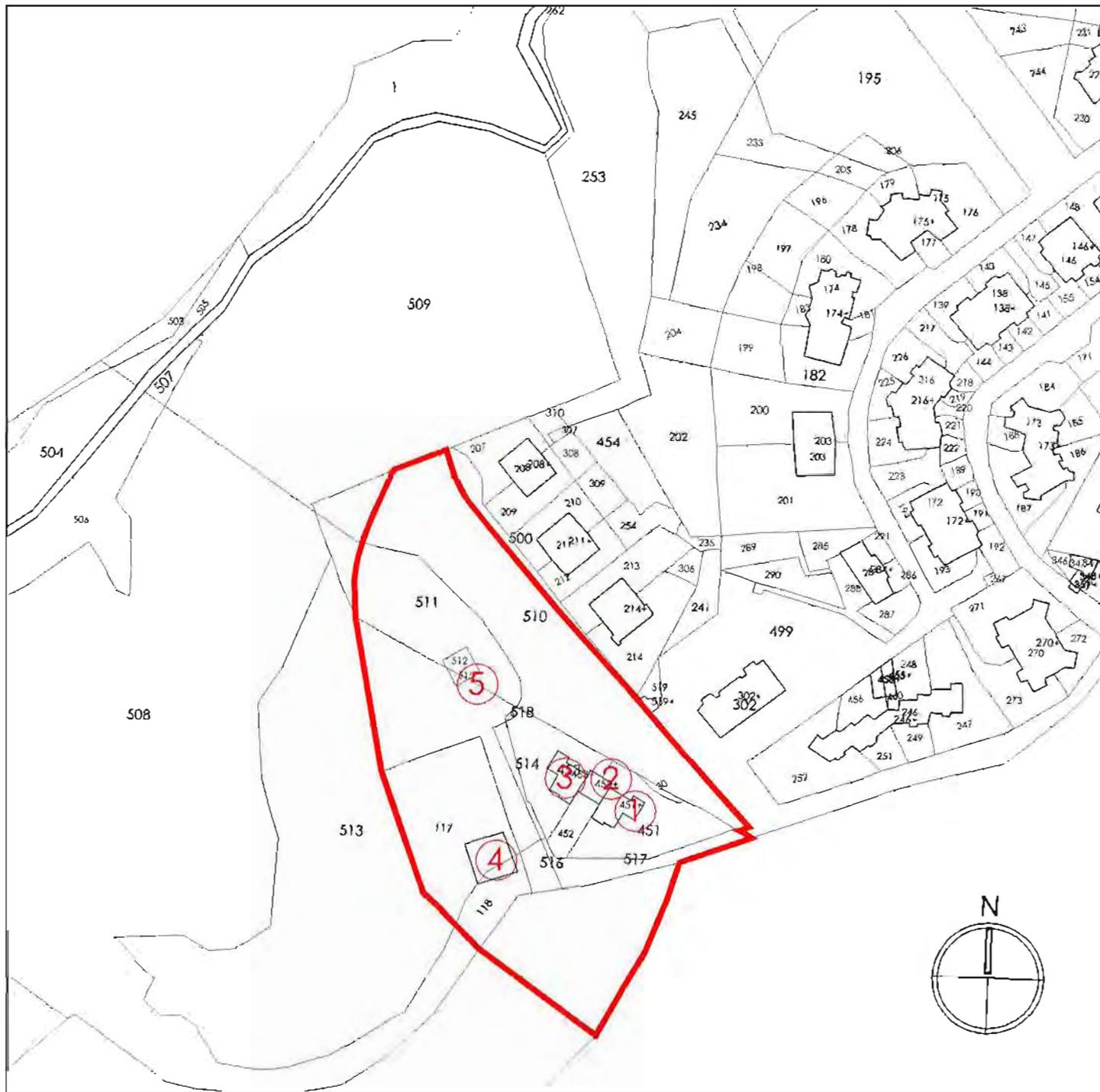
LEGENDA:
— Perimetrazione Nucleo





LEGENDA:

 Perimetrazione Nucleo

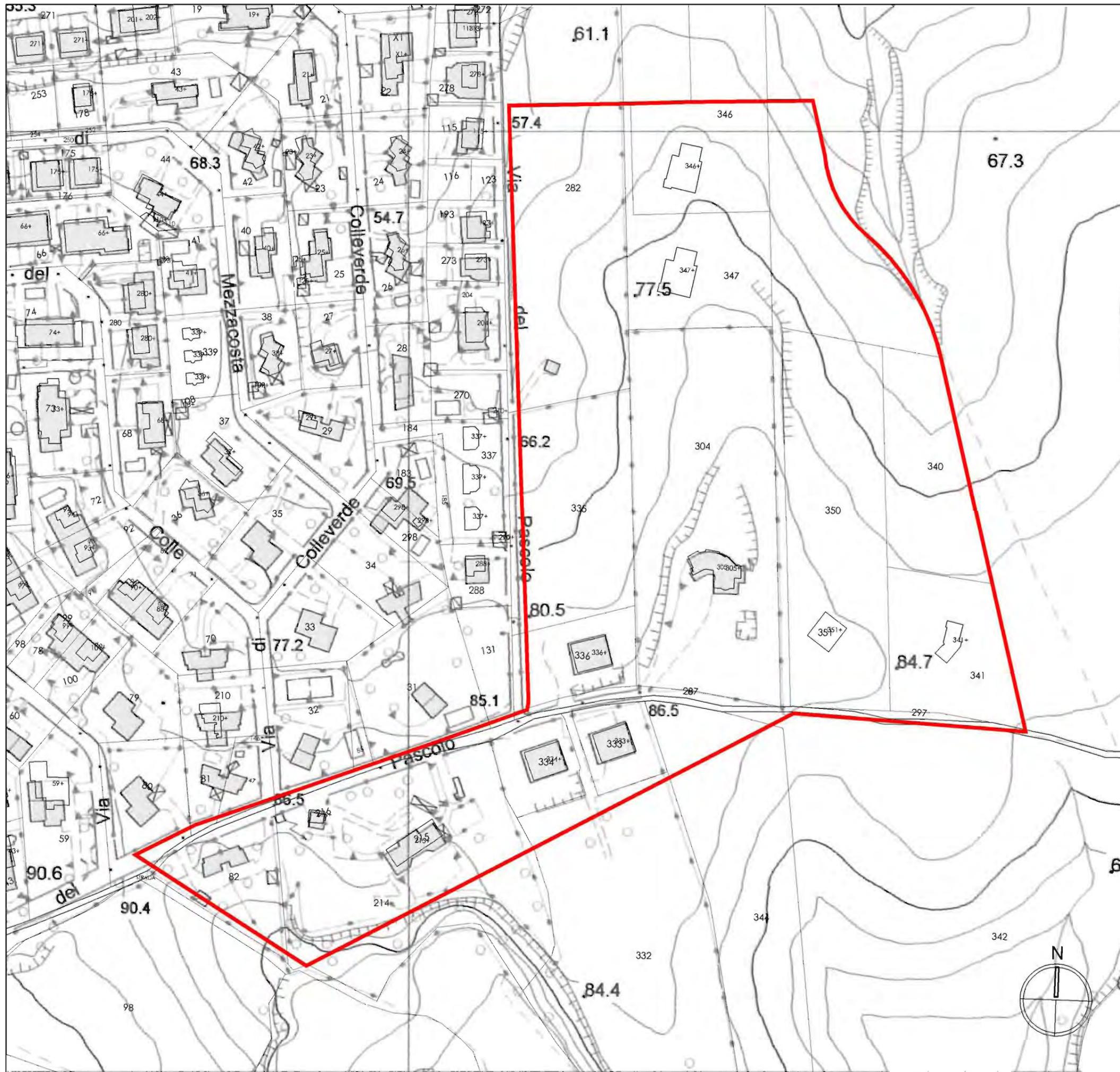


LEGENDA:

 Perimetrazione Nucleo

LEGGENDA:

 Perimetrazione Nucleo



LEGENDA:

 Perimetrazione Nucleo





Comune di Castelnuovo di Porto (RM)

Perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi

L.R. 02 Maggio 1980, n. 28
"Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero
dei nuclei edilizi sorti spontaneamente"

Responsabile Ufficio Tecnico Urbanistica:
Arch. Aldo Olivo

REGIONE LAZIO - Assessorato all'Urbanistica
DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE AGENZIA TERRITORIO E URBANISTICA
AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI
(PROVINCIA DI ROMA, P.L. 1)

Tecnico incaricato:
Arch. Vittorio Mirio Paluello

PROVINCIA DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - Governo del territorio
Servizio I - Pianificazione territoriale
Servizio I - Urbanistica

Gli oggetti:
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Elaborato:
02

Scala:
1 : 10.000

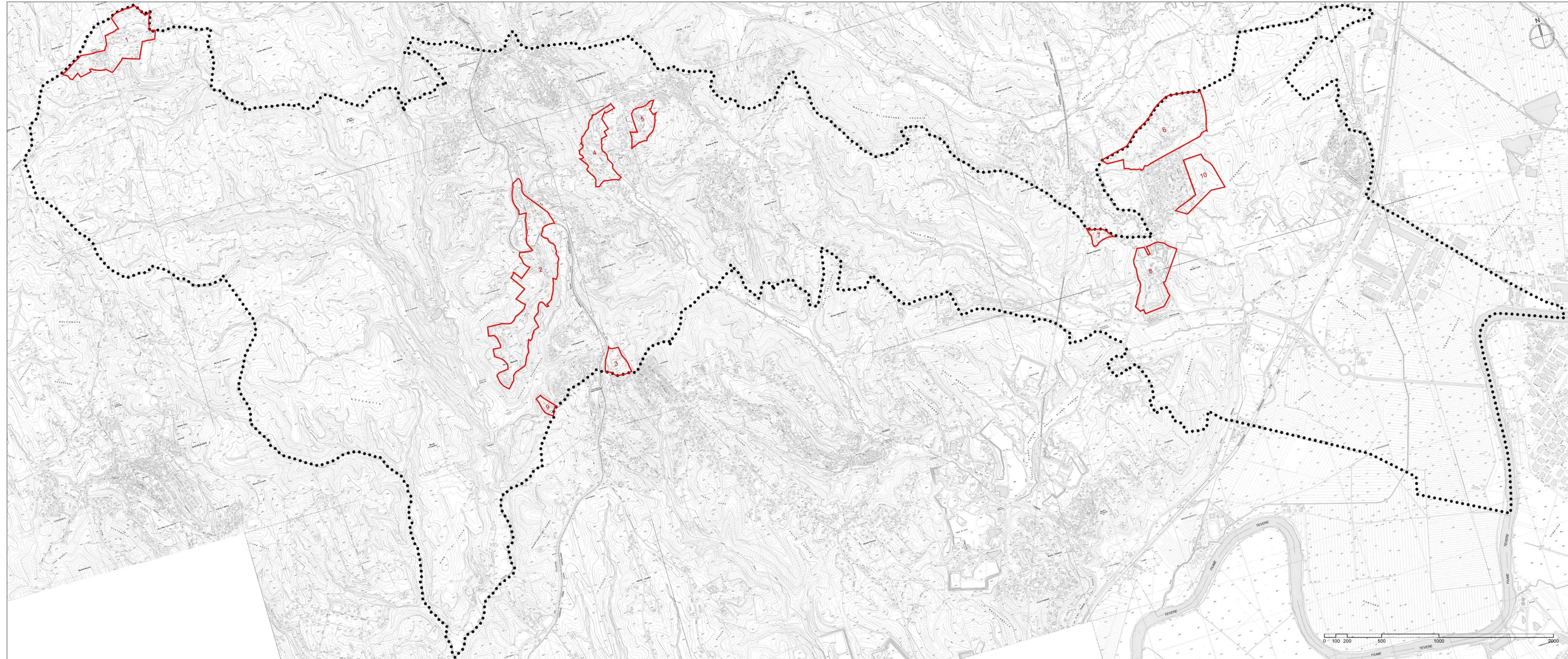
Data:
Gennaio 2014

Laboratorio di Pianificazione e Progettazione - L.go dell'Arca Anselmi, 1 - 00154 Roma - tel 067720004 fax 067742016 e-mail lpp@labpp.eu

LEGENDA:

● ● ● ● Confine Comunale

▭ Perimetrazione nuclei





Comune di Castelnuovo di Porto (RM)

Perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi

L.R. 02 Maggio 1980, n. 28
"Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente"

Responsabile Ufficio Tecnico Urbanistica:
Arch. Aldo Olivo

REGIONE LAZIO - Assessorato all'Urbanistica
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione/Agenzia: TERRITORIO E URBANISTICA
Area: URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI
(PROVINCE DI ROMA, FR-LT)
Ufficio: UFFICIO PER IL PAESAGGIO

Tecnico incaricato:
Arch. Vittorio Minio Paluello

PROVINCIA DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - Governo del territorio
Servizio I - Pianificazione territoriale
Servizio II - Urbanistica

Oggetto:
LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Elaborato:
04

Scala:
1 : 2.000

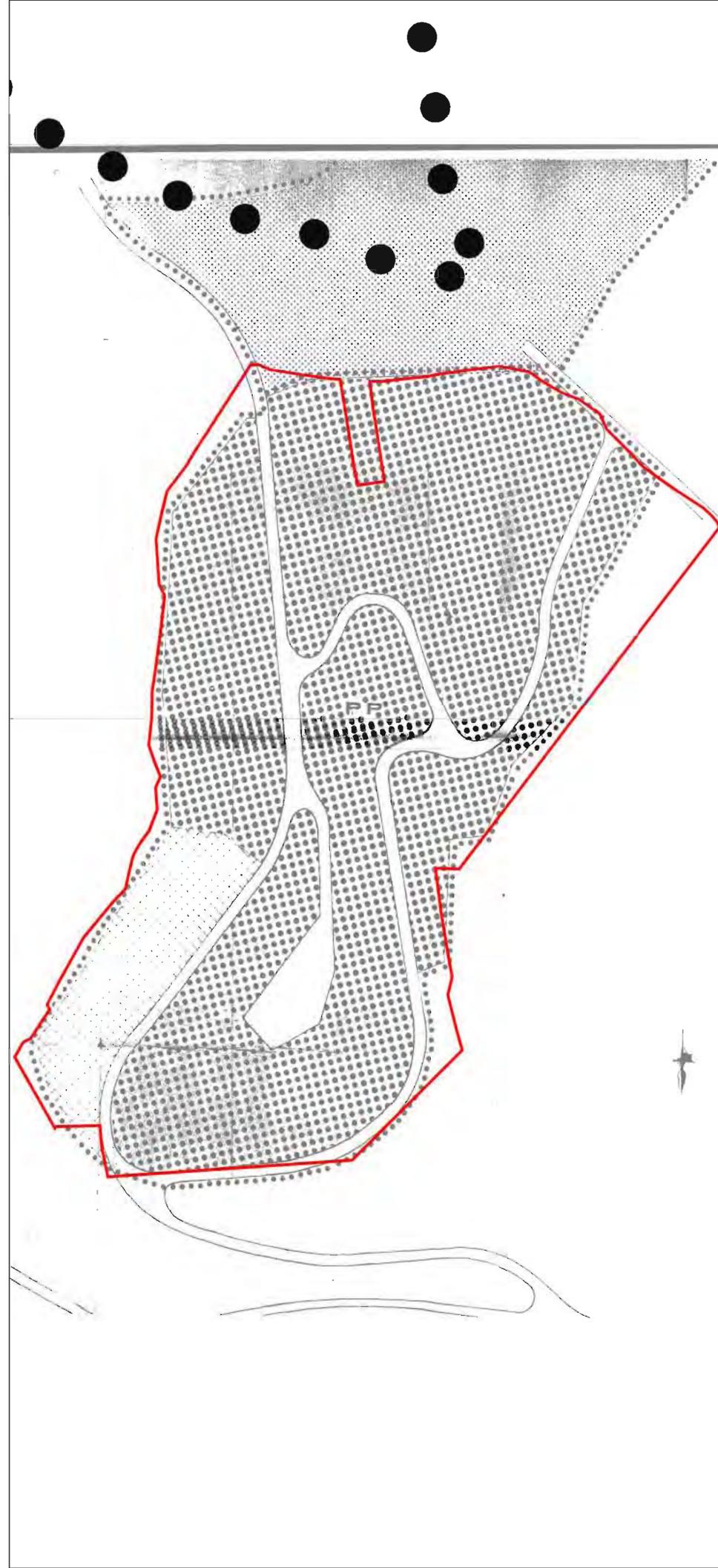
Data:
Gennaio 2014

Laboratorio di Pianificazione e Progettazione - L.go dell'Ambr. Aradam, 1 - 00184 Roma - tel.0677250004 fax 0687420916 e-mail lpp@labpro.eu

NUCLEO N.8 "Monte Tufello"

Scala 1 : 2.000

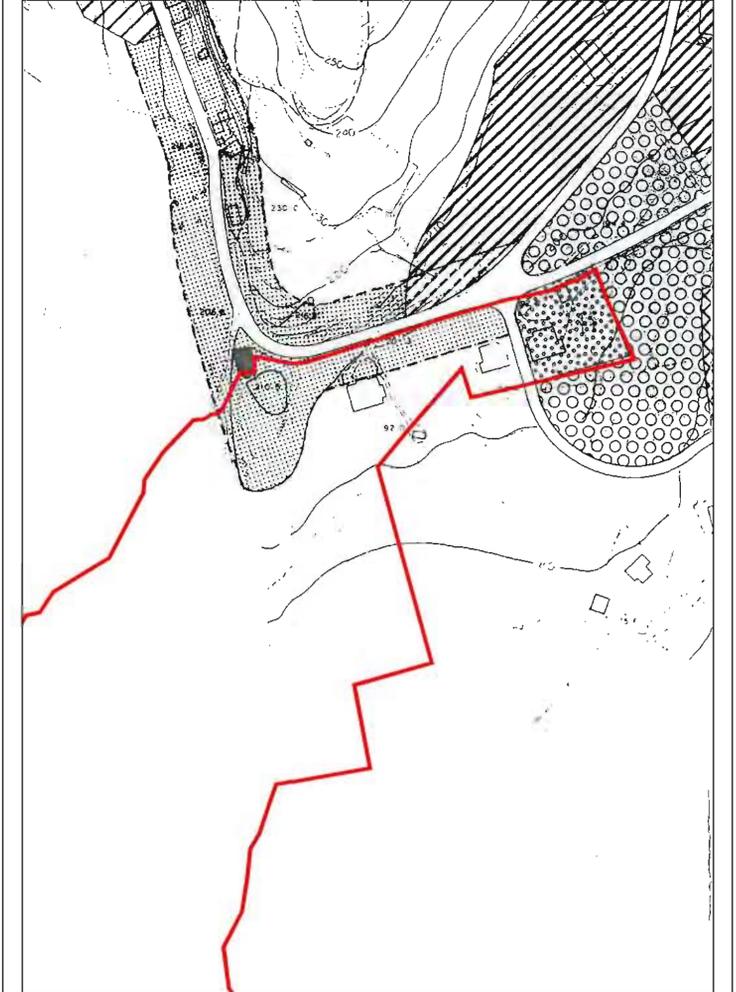
P.R.G. D.G.R. 2803/1975 - Estratto tav. 4



NUCLEO N.4 "San Sebastiano"

Scala 1 : 2.000

P.R.G. D.G.R. 2803/1975 - Estratto tav. 3



Legenda P.R.G. Tav. 1

DESTINAZIONE		LEGENDA	INEDIFICABILE	
RESIDENZA	CONSERVAZIONE RESTAURO RISANAMENTO	A		
	RISTRUTTURAZIONE	B		
	ESPANSIONE	INTENSIVO	C ₁	
		SEMINTENSIVO	C ₂	
		ESTENSIVO	C ₃	
		VILLE UNIFAMILIARI	C ₄	
		ESTENSIVO RADO	C ₅	
	LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE			
	INDUSTRIA	D		
	AGRICOLTURA	E		
SERVIZI	F			
VERDE PUBBLICO SPORT	G			

Legenda P.R.G. Tav. 3

DESTINAZIONE		LEGENDA	INEDIFICABILE	
RESIDENZA	CENTRO STORICO	A		
	RISTRUTTURAZIONE	B		
	RISTRUTT. VINCOLATA	B _v		
	ESPANSIONE	SEMINTENSIVO	C ₂	
		VILLE	C ₄	
		ESTENSIVO	C ₆	
		P.E.E.P.		
		PUBBLICO	F	
	SERVIZI	PRIVATO tipo A	F _p	
		PRIVATO tipo B _v	F _p	
VERDE PUBBLICO		G		
VERDE	VERDE PRIVATO	L		
	VERDE VINCOLATO			