

# Giunta Regionale del Lazio

29 NOV. 1980

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA

DEL 29 OTTOBRE 1980



Addì ventinove ottobre millenovecentottanta, alle ore 12,00 nella sede della Regione Lazio in Roma, Palazzo ex INAM Via C. Colombo, 212, 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 Pietrosanti e Pulci.

DELIBERAZIONE N. 5806

**Comune di Valmontone (Roma). Approvazione P.R.G.**

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la propria precedente deliberazione 12 maggio 1980 n. 2391, relativa all'approvazione del piano regolatore generale del Comune di Valmontone;

VISTO il verbale 25 giugno 1980 n. 449/108 con il quale il Commissariato del Governo nella Regione Lazio — Commissione di controllo — ha sospeso la esecutività della deliberazione suddetta rilevando nella stessa insufficienza di motivazioni;

RITENUTA la necessità — in relazione ai suddetti rilievi — di provvedere alla revoca della citata deliberazione 12 maggio 1980 n. 2391 ed alla sua formale sostituzione con il presente nuovo provvedimento approvativo del P.R.G. di Valmontone;

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;

VISTA la legge statale 28 gennaio 1977, n. 10;

VISTE le deliberazioni consiliari n. 45 e n. 46 rispettivamente del 5 giugno 1974 e del 9 luglio 1974 — viste dalla Sezione di Controllo sugli atti degli Enti Locali della Provincia di Roma nelle sedute del 3 luglio 1974 verbale n. 125 e del 5 settembre 1974 verbale 166 — con le quali il Comune di Valmontone ha adottato il progetto del Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

RITENUTO che, a seguito della pubblicazione degli atti effettuata nelle forme di legge, sono pervenute al Comune — entro il termine indicato dall'art. 9 della legge urbanistica numero 1150/1942 — n. 153 osservazioni indicate dal Comune stesso con numeri progressivi da 1 a 153;

CHE fuori del termine di cui sopra sono pervenute altre cinque osservazioni che il Comune ha indicato rispettivamente con numeri 158, 159, 160, 161 e 162;

VISTE le deliberazioni consiliari 5 febbraio 1975, n. 32; 27 marzo 1975, n. 82; 12 aprile 1975, n. 90; 18 aprile 1975, n. 99; 26 aprile 1975, n. 102; 30 aprile 1975, n. 110 e 28 ottobre 1975, n. 171 — tutte debitamente vistate dalla competente Sezione di Controllo — con le quali il Comune di Valmontone ha controdedotto in merito alle osservazioni come sopra presentate;

CONSIDERATO che una osservazione, a firma Soc. Edilforte è pervenuta direttamente a questa Regione;

CHE gli atti e gli elaborati del piano di cui trattasi, presentati all'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione, sono stati da questo sottoposti all'esame della Sezione Urbanistica Regionale;

CHE la citata Sezione con relazione n. 2202 del 20 febbraio 1979 ha manifestato l'avviso che il progetto di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni specificate nella relazione stessa;

CHE con la medesima relazione la Sezione Urbanistica si è pronunciata anche in merito alle osservazioni presentate al Comune nonché a quella pervenuta direttamente alla Regione esprimendo per le prime avviso parzialmente difforme da quello formulato dal Comune in sede di controdeduzioni;

CHE la stessa Sezione Urbanistica ha fatto presente che le modifiche richieste, ivi comprese quelle conseguenti alle determinazioni sulle osservazioni da assumere in difformità dalle controdeduzioni comunali, 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. 801 del 28 febbraio 1979 con la quale l'Assessorato Regionale all'Urbanistica ha comunicato le modifiche proposte dalla Sezione Urbanistica al Comune di Valmontone, invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3;

RITENUTO che il predetto Comune ha formulato le richieste controdeduzioni con delibera consiliare n. 114 del 15 giugno 1979 — divenuta esecutiva a norma della legge n. 62/1953 — e con una relazione tecnica e una planimetria in scala 1:2.000 allegate alla stessa delibera consiliare;

CONSIDERATO che il progetto del piano regolatore generale adottato dal Comune di Valmontone 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 comunali dalla legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

CHE il progetto medesimo risponde, di massima, alle necessità di un corretto uso del territorio di Valmontone in quanto propone previsioni zonizzative e relative norme di attuazione che sostanzialmente sono idonee a fornire una adeguata disciplina urbanistico-edilizia del territorio medesimo;

CONSIDERATO per quanto riguarda la viabilità esterna che appare opportuna la previsione contenuta nel piano di una variante al tracciato della S.S. n. 6 Casilina intesa ad evitare l'attraversamento del centro abitato da parte del traffico intercomunale;

CHE la variante in questione, rappresentando una soluzione ammissibile del problema dello svincolo del centro abitato di Valmontone dall'attraversamento attuale della Casilina, è accettabile, salvo le eventuali modifiche che dovessero rendersi necessarie all'atto esecutivo;

CHE si ritiene, comunque, indispensabile che, in sede di studio di eventuali nuove proposte per la viabilità principale, il Comune tenga in particolar conto anche il programmato raccordo autostradale, Fiano-Valmontone che sembra sia sottovalutato nelle previsioni generali dell'attuale P.R.G.;

CHE per quanto riguarda la viabilità locale non si ritiene opportuna la creazione della strada carrabile che congiunge la Via Casilina con la Via Pedemontana attraversando la zona valliva, sita alle pendici del centro storico, in quanto detta zona valliva pregevole, tra l'altro, per il verde esistente verrebbe ad essere in breve tempo irrimediabilmente degradata a causa del traffico automobilistico sulla strada che l'attraversa;

CHE pertanto tale strada può essere confermata nel tracciato proposto solo per il tratto che va dalla Via Casilina fino a Via di Prato della Madonna e a condizione che venga riservata, per le ragioni suddette, al solo traffico pedonale e, quindi, sistemata per un'ampiezza della carreggiata ridotta a soli 3 metri con l'aggiunta ai lati di piste ciclabili, di almeno m. 2,00 di larghezza per lato;

CHE per quanto riguarda il restante tracciato della strada a partire da Via di Prato della Madonna, per il quale esistono delle obiettive difficoltà di realizzazione, sia per l'orografia del terreno interessato, sia per la presenza di alcuni fabbricati esso potrà essere rivisto ed adattato alle reali necessità locali, in sede di piano particolareggiato del comprensorio di Via della Tota; e, se del caso, destinato anche al transito automobilistico;

CONSIDERATO, per quanto riguarda il centro storico di Valmontone, che, al fine di una migliore tutela e valorizzazione dello stesso, la perimetrazione fissata dal piano va modificata includendo in essa l'area che, sita a valle della Via Prato della Madonna, comprende anche la chiesa della Madonna del Gonfalone;

CHE, inoltre, è da prescrivere che nel centro storico prima dell'approvazione del relativo piano particolareggiato non possa procedersi ad alcuna opera di rinnovamento e di trasformazione esterna, ma solo ad opere di normale manutenzione;

CONSIDERATO per quanto riguarda la zona B — completamento — che tale zona è interessata da un esteso e caotico processo di urbanizzazione;

CHE al fine di razionalizzare o, perlomeno, arrestare tale deprecabile fenomeno, appare necessario modificare alcuni degli indici di utilizzazione proposti per le varie sottozone allo scopo di ricercare, attraverso una loro congrua riduzione, una più ampia dotazione di spazi liberi che conferiscano, alle varie sottozone, caratteri residenziali più confacenti all'ambiente ed alla tradizione edilizia locale e, comunque, tali da non ridurre ulteriormente le dotazioni pro-capite degli spazi pubblici previsti od esistenti;

CONSIDERATO, in particolare, per quanto riguarda la sottozona B1, che si ritiene necessario prescrivere la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiario da 2,5 mc/mq a 1,5 mc/mq e, il declassamento a sottozona B3 con indice di utilizzazione fondiaria massima pari ad 1,00 mc/mq delle aree con destinazione B1 poste tra la Ferrovia e la Via Casilina;

CHE, in conformità alla proposta formulata dal Comune in sede di controdeduzioni alle osservazioni presentate nei riguardi della sottozona B1 che interessa la loc. di Via della Tota-Prato della Madonna, si ritiene necessario prescrivere che dette sottozone così come indicato nel grafico in scala 1:2.000 predisposto dalla S.U. e allegato al presente provvedimento, sia sottoposta a ristrutturazione e, quindi, assoggettata a piano particolareggiato;

CHE tale piano, da elaborare unitamente a quello del centro storico, dovrà avere quale principale scopo il risanamento urbanistico-edilizio della zona da esso interessata e dovrà prevedere, globalmente, la stessa volumetria attualmente esistente e, quindi, non consentire ulteriori costruzioni ad eccezione di quelle riservate ad eventuali servizi pubblici;

CHE lo stesso strumento attuativo potrà peraltro prevedere trasformazioni o demolizioni e l'ampliamento in ragione del 10% del volume delle abitazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., esclusivamente se ricorrono ragioni igienico-sanitarie cioè se i fabbricati risultino privi di necessari locali igienici;

CHE, in attesa di tale strumento attuativo per le suddette ragioni igienico sanitarie ed esclusivamente per esse, potranno consentirsi trasformazioni interne dei singoli edifici, ferma restando, comunque, la volumetria esistente;

CHE per quanto riguarda le aree con destinazione B1, site subito a valle della Ferrovia e poste tra questa e il Colle Belvedere e il cosiddetto « Villaggio » si ritiene che esse non presentino le caratteristiche che l'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, richiede per la zona omogenea B e che, sia per la tipologia edilizia esistente, sia per le loro condizioni climatiche (trattasi di località particolarmente umida) nonché per la loro vicinanza alla ferrovia, non risultino idonee alla residenza vera e propria;

CHE, pertanto, tale sottozona va notata di destinazione da sottozona B1 a sottozona D2 (zona artigianale) e sottoposta a piano particolareggiato unitamente alla vicina zona artigianale con la quale viene a costituire un unico comprensorio;

CHE il piano particolareggiato relativo al comprensorio in questione, dovrà essere sottoposto all'approvazione di questa Regione al fine di consentire le verifiche del caso, in ordine alla viabilità interna, ai parcheggi ed ai servizi;

CONSIDERATO che la località « Il Villaggio » destinata dal piano a sottozona B1 è ormai completamente edificata, risulta particolarmente deficitaria negli standards urbanistici;

CHE, pertanto, ad essa va attribuita parte delle aree riservate a servizi della vicina zona C, così come indicato nell'apposita planimetria in scala 1:2.000 predisposta dalla Sezione Urbanistica ed allegata al presente provvedimento;

CONSIDERATO per quanto riguarda la località S. Anna destinata dal piano adottato a sottozona B2 che la Sezione Urbanistica Regionale con la sua relazione in data 20 febbraio 1979 ha proposto che la sottozona stessa sia sottoposta a piano particolareggiato a carattere unitario, che nelle norme di attuazione ad essa relative sia introdotto l'indice di fabbricabilità territoriale nella misura di 1,00 mc/mq e che il valore di quello fondiario sia ridotto da 1,5 mc/mq a 1,3 mc/mq;

CHE la stessa Sezione Urbanistica ha altresì proposto che detto piano particolareggiato preveda anche al reperimento, nell'ambito del comprensorio, di una fascia di verde pubblico di almeno 30 metri che separi la sottozona B2 di che trattasi dalla vicina zona artigianale;

CHE il Comune interessato, nel formulare le proprie controdeduzioni in merito alle proposte come sopra formulate, pur accettando le proposte stesse ha richiesto che l'area destinata a zona F2, indicata con segno rosso nella planimetria in scala 1:2000 allegata alla deliberazione di controdeduzioni e ricadente nella zona in questione sia stralciata dal piano particolareggiato richiesto in modo da consentire che la sua attuazione, ferma restando la destinazione a zona F2 possa avvenire tramite concessione edilizia diretta;

CHE tale richiesta risulta motivata dal fatto che l'area per la quale si chiede lo stralcio dall'obbligo del piano particolareggiato è già impegnata per la costruzione di una chiesa il cui progetto e relativo finanziamento è in corso di approvazione;

CHE la richiesta come sopra avanzata può essere accolta in quanto l'attuazione diretta di tale area non inficia l'organicità del piano particolareggiato;

CHE, appare opportuno, per il resto, confermare in questa sede le proposte avanzate per la località in parola dalla S.U.R.;

CONSIDERATO per quanto concerne la sottozona B3 che tenuto conto delle pregevoli qualità paesaggistiche ed ambientali del « Colle della Vecchia », la parte della sottozona B3 confinante con la zona boschiva va destinata a sottozona G2 (verde privato), così come indicato nell'apposita planimetria;

CHE per gli stessi motivi di salvaguardia ambientale aggravati dalla vicinanza dell'autostrada la Sezione Urbanistica Regionale ha proposto che anche le aree destinate a sottozona B3 sul Colle Belvedere e prossime all'autostrada vengano destinate a sottozona G2 (verde privato) così come indicato nella più volte citata planimetria;

CHE il Comune interessato nel formulare le proprie controdeduzioni al riguardo pur accettando il proposito mutamento di destinazione da sottozona B3 a sottozona G2 ha chiesto che l'area indicata con segno rosso nella planimetria allegata alla deliberazione comunale relativa alle controdeduzioni stesse sia destinata a sottozona F2 (servizi pubblici locali) in quanto l'area stessa è stata oggetto di una donazione a favore del Comune stesso per essere utilizzata per la costruzione di una « chiesetta »;

CHE tale richiesta può essere accolta in quanto incrementa la dotazione degli standards urbanistici della località;

CHE va comunque precisato che l'area circoscritta in rosso nella planimetria di cui sopra ha un'estensione inferiore a quella di mq. 2800 indicata nella deliberazione comunale con la quale sono state formulate le controdeduzioni alle modifiche proposte dalla S.U.R.;

CHE per la restante parte di sottozona B3 va confermato il mutamento di destinazione a sottozona G2 richiesto dalla S.U.R.;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la zona C — espansione residenziale — che verifiche d'ufficio hanno rilevato che le previsioni insediative del piano regolatore generale di Valmontone comportano un aumento di vani e, quindi, di abitanti pari a 6.500 unità, corrispondenti alla differenza tra gli abitanti residenti al dicembre 1977 (n. 10.030) e quelli che presumibilmente tende ad insediare il piano stesso con le sue previsioni (n. 16.500);

CHE, tuttavia, tenuto conto delle riduzioni conseguenti alle modifiche in precedenza disposte per le zone B, i 6.500 vani suddetti vengono a ridursi a poco più di 5.000 che appaiono di massima sufficienti a sopperire alle esigenze dei problemi della coabitazione e, quindi, dell'affollamento, nonché dei problemi del fabbisogno sostitutivo e dell'incremento naturale e sociale della popolazione;

CHE, tuttavia, alcune delle aree previste per la nuova espansione residenziale dal piano in esame, per motivi di ordine paesistico e di ordine logistico, non sono da ritenere utilizzabili a tale fine;

CHE, in particolare la sottozona C2, sita in località « Colle Ventrano » non si presta alla espansione residenziale, sia perché posta in parte in una località considerata dal P.R.G. boschiva, sia perché, a causa della distanza dal centro abitato, risulta completamente avulsa dallo stesso;

CHE detta sottozona va, pertanto, destinata a zona agricola del tipo E2;

CHE la sottozona C3 posta a cavallo della provinciale « Prenestina braccio » risulta ubicata in modo tale da declassare inammissibilmente tale arteria ad una strada interna di quartiere e, pertanto, la parte della sottozona C3 in questione, posta a monte della provinciale ed espressamente indicata nella citata planimetria in scala 1:2000, va destinata a sottozona E2 (zona agricola), mentre per la parte a valle, la destinazione C3 può essere confermata, in quanto tale località è da ritenersi la naturale direttrice di espansione della zona di S. Anna;

CONSIDERATO, per quanto concerne la sottozona C3, posta a cavallo della provinciale « Ariana » ed a valle dell'autostrada, che non solo non si ritrovano negli elaborati di piano elementi che ne giustificano validamente la previsione, ma tale previsione, comunque, non appare ammissibile, in quanto configura un polo di attrazione residenziale estremamente discutibile, poiché l'autostrada lo separa dal centro capoluogo ed esso non possiede requisiti di autosufficienza;

CHE le aree relative a tale sottozona C3 vanno, pertanto, destinate a sottozona agricola E2;

CHE analogamente le aree di espansione C1 a valle della Via Grotticella non trovano idonea utilizzazione nella destinazione residenziale;

CHE pertanto, di dette aree quelle di proprietà demaniale vanno destinate a sottozona G1 (verde pubblico attrezzato per lo sport) e le restanti a sottozona G2 (verde privato);

CHE per quanto riguarda le aree destinate a sottozona C1, C2 e C4, situate a monte della Via Grotticella si ritiene necessario che esso, eccetto quelle interessate dai piani di zona siano sottoposte ad un piano particolareggiato a carattere unitario che recepisca, tra l'altro, nell'ambito del comprensorio — il cui limite è riportato nella più volte citata planimetria — ulteriori aree da riservare a servizi pubblici fino al soddisfacimento degli standards urbanistici prescritti dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444;

CHE fin da adesso si ritiene opportuno, per motivi paesaggistici e panoramici, prescrivere che l'area, sita sul colle Piscarello e destinata a sottozona F2 (servizi pubblici) sia riservata, in sede attuativa, anche ad utilizzazioni del tipo previsto per la sottozona G1 (verde pubblico);

CHE si ritiene, inoltre, necessario che la sottozona C1 — che comprende anche il PEEP — si adegui agli indici ritenuti ammissibili per quest'ultimo e pertanto, per la stessa sottozona va imposto un indice di fabbricabilità territoriale di 1,11 mc/mq e un'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,80 mc/mq;

CHE ovviamente il piano particolareggiato del comprensorio in questione, dovrà essere sottoposto all'approvazione regionale, al fine di consentire agli Organi preposti le necessarie verifiche in ordine alla viabilità interna ed agli standards urbanistici;

CHE infine per quanto riguarda le due sottozone di espansione C2 e C3 a monte del centro storico, sul cosiddetto « Colle Ospedale », si ritiene che per la salvaguardia delle pregevoli qualità paesaggistiche e panoramiche di detto Colle, ambedue le sottozone vanno destinate a verde privato e, di conseguenza, utilizzate con i parametri di cui all'art. 32 delle norme di attuazione del P.R.G. con obbligo, però, di lottizzazione convenzionata;

CHE, indipendentemente da quanto sopra considerato per le varie zone di espansione del tipo C, si ritiene, infine, che gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria delle stesse debbano essere contenuti nella misura che verrà indicata, nei considerati relativi alle norme tecniche di attuazione del piano, allo scopo di tutelare in maniera più conveniente l'insieme paesistico dei luoghi da esse interessati;

CHE in conseguenza delle modifiche disposte con il presente provvedimento in merito alle varie zone di espansione, le previsioni del piano possono ritenersi complessivamente contenute in un insieme di poco più di 3.500 vani, che appare compatibile con le più immediate necessità della popolazione di Valmontone;

CHE qualora una precisa e documentata analisi delle varie componenti che concorrono a formare il deficit abitativo pregresso, indicasse un maggiore fabbisogno il Comune potrà proporre una opportuna variante di aggiornamento nella quale si tenga anche conto della situazione dell'abusivismo edilizio locali ai fini di eventuali provvedimenti di recupero;

CONSIDERATO che non facendo parte il Comune di Valmontone del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Roma-Latina (Piano A.S.I.) né usufruendo alcuna parte del suo territorio delle agevolazioni relative alle leggi della Cassa del Mezzogiorno, appare ammissibile il previsto modesto insediamento industriale a condizione però che lo stesso venga limitato alla sola area situata in località « Il Pascolaro » la cui superficie, di ha 18 circa, presenta una capacità ricettiva di 900 posti di lavoro calcolati sulla base di una densità territoriale di 50 addetti per ettaro compatibile con attività industriali di tipo manifatturiero o di trasformazione;

CHE tutte le altre aree ilmitrofe all'abitato e destinate a zona D, ad eccezione di quella in località S. Antonio, vanno invece destinate ad attività di tipo artigianale da disciplinare con diversa norma (sottozona D2 zona artigianale) e con i parametri che saranno di seguito indicati in quanto non appare ammissibile consentire in esse impianti industriali che, per caratteristiche e mole, risulterebbero certamente incompatibili con le vicine residenze;

CHE per quanto riguarda l'area destinata a zona D in prossimità della Via S. Antonio si ritiene opportuno che essa, così come indicato nella più volte citata planimetria, muti destinazione da zona D a sottozona agricola E2, e ciò a causa della sua stretta vicinanza con la zona B, sia perché ricadente per buona parte sotto il vincolo cimiteriale, sia per la modesta dimensione dell'insediamento artigianale, in essa preesistente;

CHE per quanto riguarda la zona D posta in località S. Anna onde evitare promiscuità tra aree destinate a zone di completamento ed aree riservate alle attività artigianali, si determina che il lotto di terreno B2 posto tra le due zone D muti destinazione in sottozona D2 e che inoltre, la zona artigianale in questione venga in sede attuativa dotata di un collegamento viario con la vicina Via Casilina, in modo che il traffico ad essa relativo, non vada completamente a pesare sulla limitrofa zona residenziale B2;

CHE per quanto riguarda le previsioni relative al territorio agricolo nulla si ha da osservare in merito alla distinzione in tre sottozone del territorio stesso;

CHE, perplessità, invece insorgono nei riguardi della normativa adottata per la quale, come verrà appresso considerato, s'impongono precisazioni e modifiche;

CHE, comunque, all'area valliva destinata a zona agricola, posta tra il centro storico e il colle dell'Ospedale, va mutata la destinazione da sottozona E2 a parco pubblico, sia per dotare il centro abitato di una congrua quanto necessaria zona verde, sia perché, a causa del processo di urbanizzazione che la circonda, detta area ha ormai perso le caratteristiche della zona agricola;

CONSIDERATO, in ordine alla zona F — attrezzature di servizio — che le due aree destinate a sottozona F1 e riservate rispettivamente a complesso pluriscolastico e a centro ospedaliero, non risultino adatte a tali destinazioni in quanto decentrate rispetto all'abitato e poste in una località tipicamente agricola, che, tra l'altro, risulta separata rispetto al centro abitato e alle sue zone d'espansione dell'autostrada del Sole;

CHE, pertanto, tali destinazioni sono inammissibili e le aree relative mutano classificazione da sottozona F1 a sottozona E2 (agricola);

CHE il Comune, per far fronte ai servizi soppressi, potrà, ove lo ritenga indispensabile, procedere ad individuare nuove aree, in località idonea e meno decentrata, attraverso l'istituto della variante;

CHE, per quanto riguarda le sottozone F2 (servizi pubblici a carattere locale) si ritiene che le aree incluse in tale sottozona non siano soggette ai piani particolareggiati, come invece prescrive il P.R.G. adottato, ma vengono utilizzate con interventi diretti, eccetto, ovviamente, quelle aree F2 che risultano incluse nel perimetro di comprensori la cui attuazione debba, comunque, avvenire per il tramite di piano particolareggiato;

CHE per le stesse sottozone F2 la simbologia che le contraddistingue nelle loro specifiche destinazioni, va considerata puramente indicativa, in quanto i vari impianti ed attrezzature che nelle sottozone stesse sono consentiti, dovranno, in sede attuativa, essere valutati in rapporto alle effettive necessità per l'osservanza di quanto prescritto dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968;

CHE, peraltro, si ritiene ammissibile che, ove se ne presenti la necessità — ad esempio, nel caso di impianti ed attrezzature pubbliche già finalizzati — il Consiglio Comunale, con proprio atto deliberativo, possa autorizzare l'impegno globale o parziale delle sottozone F2, anche in assenza di piano particolareggiato, sulla base di soluzioni progettuali planovolumetriche che garantiscano la non compromissione dell'ordinato sviluppo del rimanente comprensorio di appartenenza;

CONSIDERATO, in merito alla zona G — verde pubblico e privato e attrezzature sportive — che per quanto riguarda in particolare la sottozona G1 (verde pubblico attrezzato) le due aree G1, poste una in prossimità della zona artigianale in località « S. Anna », l'altra tra l'autostrada e la via del Pascolaro, non risultano adatte a tale destinazione in quanto troppo decentrate rispetto all'abitato e se ne dispone, pertanto, il cambiamento a zona E2 (zona agricola);

CHE, tenuto conto delle notevoli caratteristiche ambientali e panoramiche del « Colle Belvedere » e delle pregevoli alberature ivi esistenti, la sottozona G1, sita su detto Colle, va più opportunamente destinata a parco pubblico anziché a verde pubblico da riservare ad attrezzature sportive;

CHE invece il verde pubblico per lo sport può trovare una più appropriata collocazione, come già in precedenza disposto nelle aree situate a valle della Via della Grotticella di proprietà demaniale e destinate dal P.R.G. a sottozona C1, le quali, per la vicinanza con l'autostrada risultano più agevolmente raggiungibili anche dai Comuni limitrofi senza intralciare il traffico veicolare interno;

CONSIDERATO che ammissibili appaiono le localizzazioni delle aree destinate a sottozona G2 (verde privato);

CHE, peraltro, in tale sottozona, come già precedentemente rappresentato, rientrano alcune aree già destinate a scopi residenziali nelle quali è parso opportuno in questa sede contenere il più possibile l'edificazione per motivi di tutela paesistica ed ambientale;

CHE al fine di una più completa definizione della sottozona in argomento, che si attua per concessione edilizia diretta, si ritiene opportuno introdurre alle relative norme tecniche alcune integrazioni che di seguito verranno esposte ed alle quali si rimanda;

CONSIDERATO che le norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Valmontone appaiono nel complesso organicamente studiate;

CHE tuttavia, al fine di renderle più aderenti alle esigenze di un buon assetto urbanistico del territorio, più conformi alle vigenti disposizioni di legge in materia e per correggerne alcuni errori grafici, si ritiene necessario che esse vengano opportunamente emendate;

CHE, in particolare l'art. 3, pag. 2, par. 7, la parola « vesta » va corretta in « resta »;

CHE all'art. 4, pag. 3, par. 1, l'espressione « licenze edilizie » va sostituita con « concessioni » mentre al par. 2 la parola « datazioni » va corretta in « dotazioni »;

CHE all'art. 5, pag. 4, par. 2, dopo la dizione « dell'energia elettrica » va aggiunto « e del gas » e inoltre l'intero paragrafo tre va sostituito con il seguente « le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere » e il paragrafo 4 va integralmente soppresso;

CHE all'art. 6, pag. 5, va stralciata dal paragrafo 3, l'espressione « della licenza » e il paragrafo numero cinque va sostituito con il seguente: « Ai fini del calcolo della cubatura deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, nonché la parte di volume interrato eventualmente destinata ad attività produttive, con la sola esclusione dei volumi tecnici »;

CHE all'art. 6, pag. 6, il secondo comma del par. 7 va sostituito con il seguente: « fanno eccezione i volumi tecnici la cui definizione e contenuta nella circolare regionale del 16 novembre 1972, n. 6249 »;

CHE all'art. 6, pag. 6, i paragrafi 8 e 9 vanno soppressi e sostituiti con la seguente prescrizione: « Salvo ulteriori limitazioni contenute nelle presenti norme, dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.M. 2 aprile 1968 e al D.M. 1° aprile 1968 »;

CHE all'art. 6, pag. 7, va aggiunto il seguente paragrafo:

« 12) Accorpamento

In tutte le zone, ai fini del raggiungimento del lotto minimo o del calcolo della relativa cubatura, non è consentito l'accorpamento di più particelle di terreno che non siano fra loro direttamente confinanti »;

CHE all'art. 7, pag. 7, nei paragrafi 1, 3 e 8 le dizioni « licenze edilizie » e « licenze di costruzioni » vanno sostituite con « concessioni »;

CHE all'art. 7, pag. 8, nella penultima riga del paragrafo 4 l'espressione « dell'urbanizzazione secondaria » va sostituita con « delle urbanizzazioni »;

CHE all'art. 7, pag. 8, l'intero paragrafo 7 va soppresso;

CHE all'art. 7, pag. 8, il paragrafo 8 va sostituito con il seguente: « Il rilascio diretto della concessione nelle zone non sottoposte a strumento attuativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione »;

CHE gli articoli 8 e 9, pag. 9, vanno integralmente sostituiti con il seguente: « Art. 8 -

*"Norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche" ».*

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dalle leggi regionali n. 62/74 e n. 72/75 art. 4, nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata), le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tenere conto delle cosiddette barriere architettoniche » e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc...) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettoio, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc...)

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici o d'uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc...) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19 giugno 1968 che precisa le « Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale ».

*Il rilascio della concessione*, da parte del Sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.) è subordinato ad una *effettiva verifica tecnica*, da parte della Commissione edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire, il superioramento delle cosiddette « barriere architettoniche », in particolare modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale. Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione Edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o di abitazione è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione ».

CHE all'art. 10 va soppressa la parola « edilizia » contenuta nel titolo e nella prima riga del primo e terzo comma;

CHE all'art. 11 il penultimo e ultimo comma vanno sostituiti con il seguente: « Ad eccezione delle opere di normale manutenzione, quali per esempio le tinteggiature esterne degli edifici; nella zona A non può procedersi ad alcuna opera di rinnovamento o di trasformazione esterna pri-

ma dell'approvazione del piano particolareggiato, salvo nei casi di comprovata indifferibilità e urgenza nei quali il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia e previo nulla osta degli organi competenti, può autorizzare interventi isolati volti esclusivamente al restauro conservativo e alla bonifica interna di unità immobiliari »;

CHE all'art. 12, pag. 12, vanno stralciati il terzo e quarto comma;

CHE all'art. 13, pag. 13, il valore dell'indice di fabbricabilità fondiario va ridotto da 2,5 mc/mq a 1,5 mc/mq;

CHE all'art. 14, pag. 14, il secondo e terzo comma vanno sostituiti con il seguente:

« Il piano particolareggiato a carattere unitario e di iniziativa pubblica o privata applicherà i seguenti indici:

- densità comprensoriale = 100 ab/ha
- indice fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria = 1,30 mc/mq
- altezza massima = ml. 10,50 »;

CHE all'art. 15, pag. 14, va stralciata la frase « comprende le aree situate nella località « Colle Tociarello », e il valore dell'indice di fabbr. Fondiario va ridotto da 1,5 mc/mq a 1 mc/mq; CHE all'art. 16, pag. 15, alla frase « e successive modifiche e integrazioni » va aggiunta la seguente espressione: « e nella proporzione di quanto stabilito nell'art. 2 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 »; e alla fine dell'articolo va aggiunta la seguente espressione: « la zona è divisa in tre sottozone C1, C2, C3 »;

CHE l'art. 17, pag. 15, va integralmente soppresso e sostituito con la seguente prescrizione: « Tale sottozona si attua mediante piani particolareggiati planovolumetrici che dovranno rispettare i seguenti indici:

- densità territoriale = 111 ab/ha;
- indice di fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria = 1,8 mc/mq;
- numero massimo dei piani = quattro;
- altezza massima = ml. 13,50;

CHE l'art. 18, pag. 16, va sostituito con il seguente: « Tale sottozona si attua mediante piani particolareggiati planovolumetrici che dovranno rispettare i seguenti indici:

- densità territoriale = 80 ab/ha
- indice fabbricabilità territoriale = 0,80mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 1,20 mc/mq;
- numero massimo dei piani = tre;
- altezza massima = 10,50 mt »;

CHE l'art. 19, pag. 16, va sostituito con il seguente: « Tale sottozona si attua mediante piani particolareggiati planovolumetrici che dovranno rispettare i seguenti indici:

- densità territoriale = 30 ab/ha;
- indice fabbr. territoriale = 0,30 mc/mq;
- indice fabbr. fondiaria = 0,50 mc/mq;
- numero massimo dei piani = due;
- altezza massima = 7,50 mt. »;

CHE l'art. 20, pag. 18, va sostituito con il seguente: « tale sottozona si attua in modo analogo alla sottozona C3, ma con i seguenti indici:

- densità territoriale = 20 ab/ha;

— indice di fabbr. territoriale = 0,20 mc/mq;

— indice fabbricabilità fondiario = 0,30 mc/mq;

CHE all'art. 21, pag. 18, il secondo comma e i seguenti vanno sostituiti con « Tale zona è destinata ad impianti industriali, artigianali e assimilati cui si riferisce l'art. 5, punto 1, del D.I. 2 aprile 1968, nonché alle attrezzature di servizio inerenti. In tale zona sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere o natura. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Uff. Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

La zona D si divide in due sottozone D1 e D2.

#### 1) Sottozona D1

In tale sottozona sono ammesse costruzioni ed attrezzature per l'attività artigianale o piccolo industriale con assoluta esclusione di case di abitazione, eccetto quelle per il personale di custodia.

Il piano si attua in tale sottozona per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento  $S_m = \text{mq. } 30.000$  applicando i seguenti indici:

- a) lotto minimo = 4.000 mq;
- b) rapporto di copertura = 2/5 del lotto minimo;
- c) altezza massima = 10,00 mt;
- d) distanza minima dai confini = 10,00 mt;

#### 2) Sottozona D2

In tale sottozona sono ammesse costruzioni ed attrezzature per l'attività artigianale che non producono rumori molesti oltre i 70 decibel.

Sono vietate le case di abitazione eccetto che per i lavoratori del settore.

In tale sottozona il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di intervento di mq. 20.000 secondo le seguenti modalità:

- a) lotto minimo = 2.500 mq;
- b) rapporto di copertura 2/5 del lotto minimo;
- c) altezza massima = 7,50 mt.;
- d) distanza minima dai confini = 5,00 mt »;

CHE all'art. 23, pag. 21, il primo comma e il terzo comma vanno sostituiti con il seguente: « L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è fissato in 0,10 mc/mq di cui un massimo di 0,03 può essere utilizzato per le abitazioni »; l'ultimo comma va così riformulato: « Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000. Per i distacchi valgono le norme stabilite per la sottozona E2;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'art. 24, che lo stesso regola la sottozona agricola E2 — cioè tutto il territorio comunale in cui si esercita l'attività agricola con l'esclusione delle aree boschive — prevedendo, nel testo adottato dal Comune, i seguenti indici e limiti:

- indice di fabbr. fondiario per le abitazioni = 0,03 mc/mq;
- indice fabbr. fondiario per attività agricole = 0,07 mc/mq;
- altezza massima = mt. 8,00;
- lotto minimo = mq. 5.000;
- distacchi minimi dai confini pari alla metà del fabbricato e comunque non inferiori a mt. 5,00;

CHE la Sezione Urbanistica con il citato voto n. 2202 ha richiesto di modificare alcuni dei suddetti parametri nel modo seguente:

- indice di fabb. fondiario per attività agricole = 0,03 mc/mq;
- lotto minimo = mq. 15.000;
- distanza dai confini non inferiore a mt. 15, salvo per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare un minimo di mt. 30 dai confini;

CHE il Comune con la delibera n. 114 di controdeduzioni alle richieste della citata Sezione ha formulato, al riguardo, le seguenti proposte:

- riduzione del lotto minimo da mq. 15.000 a mq. 10.000 in quanto l'attuale composizione fondiaria (costituita sulla base della quarta castellana) non consentirebbe disponibilità di aree libere più estese di tali dimensioni;
- riduzione dell'altezza massima da mt. 8,00 a mt. 7,50;
- riduzione della distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade a mt. 7,50;

CHE, inoltre, la stessa Amministrazione comunale ha proposto per « le sole attività destinate specificatamente ed inequivocabilmente alle conduzioni del fondo » una maggiorazione dell'indice fondiario da 0,03 mc/mq a 0,07 mc/mq, nonché la soppressione del lotto minimo « per considerazioni di carattere storico-ambientale (quarta castellana) »;

CHE la richiesta comunale concernente la dimensione minima del lotto nella sottozona agricola E2 va accolta, in considerazione che essa è congruente con quanto stabilisce la legge regionale 6 luglio 1977, n. 24 e, inoltre, perché la dimensione di mq. 10.000 consente di incoraggiare l'attività agricola sul territorio comunale;

CHE, peraltro, la riduzione del lotto minimo rende necessario tutelare adeguatamente la sottozona E2 mediante l'opportuno contenimento degli indici di utilizzazione ai fini edificatori;

CHE, in relazione a tale esigenza non si ritiene accoglibile la proposta comunale di elevare a 0,07 mc/mq l'indice relativo agli annessi agricoli, per i quali tale indice, può, al massimo, essere elevato a 0,04 mc/mq;

CHE, invece, può essere accolta la riduzione dell'altezza massima da mt. 8,00 a mt. 7,50 per le costruzioni da realizzarsi in tale sottozona, così come può essere accolta la riduzione della distanza dei fabbricati dai confini e dalle strade a mt. 7,50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni squisitamente igienico-sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini, fermo restando per le distanze dalle strade quanto disposto dal D.I. n. 1404 del 1° aprile 1968;

CHE si ritiene accoglibile, infine, la richiesta soppressione del lotto minimo limitatamente alla edificazione di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc...) sempre che tali costruzioni assorbano solo il 50% dell'indice fondiario fissato in 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli e la dimensione del lotto non risulti, comunque, inferiore ai mq. 2.000;

CHE resta comunque inteso, che, ai fini di eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000;

CONSIDERATO, che all'art. 25, pag. 22, « If=0,01 mc/mq » va sostituito con « If=0,001 mc/mq »; « il lotto minimo edificabile è di mq 20.000 » va sostituito con « Il lotto minimo edificabile è di mq. 40.000 » e l'ultimo comma va sostituito con le seguenti prescrizioni: « Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di P.R.G., delle strade statali, provinciali e comunali è fissata in mt. 40 »;

CHE all'art. 28, pag. 23, va soppresso il punto « c) commerciali (negozi ecc...) »;

CHE all'art. 28, pag. 24, il secondo comma va sostituito con il seguente « In tale sottozona il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto »;

CHE all'art. 23, pag. 25, dal secondo comma, va soppressa « o aggiungendo costruzioni precarie a condizione di non danneggiare le alberature attuali » e nel terzo comma va aggiunto « Il lotto minimo edificabile sarà di mq. 2.500 e la distanza dai confini non meno di mt. 10 »;

CHE l'art. 23, pag. 26, va integralmente sostituito con il seguente: « Nei casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente strumento urbanistico e del vigente regolamento edilizio).

Non sono derogabili le destinazioni d'uso, gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura»;

CHE all'art. 35, pag. 27, il punto uno va sostituito con la seguente norma: « Nelle aree di rispetto della viabilità non possono essere realizzate cubature, tuttavia esse dispongono di un indice di fabbricabilità fondiario pari a quello delle zone immediatamente a confine che nelle stesse può essere eventualmente trasferibile e la cubatura risultante potrà essere realizzata nelle aree confinanti.

E' soltanto consentita in dette fasce la realizzazione di attrezzature di rifornimento per autoveicoli, la cui localizzazione è sottoposta comunque a concessione comunale. Tali attrezzature non sono consentite nelle fasce di rispetto ferroviario, le quali risultino vincolate all'inedificabilità assoluta per qualsiasi tipo di costruzione »;

CHE all'art. 36, pag. 28, punto 1 a « dalla legge 6 agosto » va aggiunto « 1967 »;

CHE all'art. 36, pag. 28, punto 4, il n. « 988 » va corretto in « 983 »;

CHE agli articoli 37, 38, 39, pag. 29, va sostituita l'espressione « licenze edilizie » con « concessioni »;

CHE l'art. 40, pag. 30, va integralmente riformulato come segue: « *Contributo per il rilascio della concessione.* - La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (art. 3 della legge 10/1977) »;

**CONSIDERATO**, per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso le previsioni del piano regolatore generale di cui trattasi, che, pur non sussistendo l'obbligo giuridico per l'Amministrazione 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 considerazione come apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del piano;

CHE sono da accogliere, in conformità alle controdeduzioni comunali e per i motivi nelle stesse indicate, che si condividono, le seguenti osservazioni: Scaccia Chiarino (2), Orsi Leonida ed altri (26), Orsi Pietro ed altri (28), Masella Assunto ed altri (29), Lopez Orazio ed altri (92), Orsi Anna ed altri (93), Taglienti Domenico ed altri (106), Carosi Costantino ed altri (130);

CHE vanno parzialmente accolte in conformità alle controdeduzioni comunali e nei limiti di cui alle stesse, le seguenti osservazioni: Martignoni Carlo ed altri (5), Iodice Lanfranco ed altri (14), Giacco Aldo ed altri (59), Chialastri Parmenio ed altri (60), Padovani Franco ed altri (98), Piacentini Quinta ed altri (100), Osmelli Claudio ed altri (101); Cerci Edoardo ed altri (102);

CHE vanno respinte, in conformità alle controdeduzioni comunali e per i motivi nelle stesse indicati, le seguenti osservazioni: Provincia Romana Figlie della Carità di San Vincenzo de' Paoli (3), Nardecchia Mario (15), Luconi Lucilla ed altri (16), Ceraglia Antonia (17), Nardecchia Annunziata ed altri (80), Roberti Umberto e Virgili Lea (81), Ruggeri Giulio e Martelloni Iole (135), Massari Eva ed altri (136), Lumia Vincenzo ed altri (137), Agnotti Liliana (141), Affinito Michele (142), Chialastri Umberto (143), Recchia Giuliano (147), Natalizia Giancarlo e Paparelli Ercole (153), Gianni Bartolomeo e Nardecchia Giuseppe (160), Bracco Vincenza ed altri (161);

CHE le seguenti osservazioni in difformità alle controdeduzioni comunali, non danno luogo a provvedere in questa sede, in quanto propongono soluzioni la cui attendibilità va verificata nella

fase attuativa del P.R.G.; Ruggeri Nello ed altri (4), Capri Gino ed altri (6), Natalizia Santina (9), Natalizia Renato (10), Natalizia Antonia (11), Imperia Palmiro e Maria (12), Tacchi Tullio (22), Natalizia Renato ed altri (31), Capri Giacinto ed altri (33), Pellegrini A. Maria ed altri (34), Masella Luigi ed altri (35), Alessandrini Paolo ed altri (36), Capri Concetta e Sordi Ermellina (38), Pellegrini M. Rita (40), Pellegrini Lina ed altri (42), Masella Renato ed altri (46), D'Imperio Palmiro ed altri (47), Massari Giuliana ed altri (48), Capri Giuseppe (50), Laureti Bice ed altri (57), Peruani Diana (69), Capri Maria (71), Pellegrini Franco ed altri (83), Massari Giuliana ed altri (112), Ranna David e Osmelli Anita (125), Don Paolo Cocchia (132), Piacentini Igino e Masella Luciana (134), Massari Maria (139), Massari Giuliana e Marisa (140);

CHE, in difformità dalle relative controdeduzioni comunali, le seguenti osservazioni vanno respinte in quanto il loro accoglimento produrrebbe una diminuzione inammissibile degli spazi da destinare a servizi pubblici od a verde pubblico: Jodice Lanfranco ed altri (1), Ruggeri Italo ed altri (7), Mangiotti Ezio ed altri (25), Fanfoni Maria ed altri (67), Piacentini Claudia ed altri (68), Frasca Matilde ed altri (128), Torri Giancarlo (144), Mattei Cornelio (145), Don Alberto Proscio (149), Don Alberto Proscio (150), Jodice Nicolino e Stoppani Antonio (162);

CHE le seguenti osservazioni, riguardanti la zona agricola e tendenti principalmente ad una riduzione del lotto minimo e alla possibilità di accorpare terreni non contigui, sono da respingere, in difformità alle controdeduzioni comunali, in quanto il loro accoglimento comporterebbe ulteriori episodi edificatori che si appalesano estremamente lesivi nei riguardi di possibili utilizzazioni del territorio più produttivo ai fini prettamente agricoli: Trolli Pietro ed altri (8), Talone Ulderico ed altri (18), D'Amico Felice ed altri (19), Masella Mario ed altri (20), Rossi Giuseppe ed altri (21), Talone Alberto ed altri (23), Talone Pasquale ed altri (24), Romagnoli Umberto ed altri (27), Di Carolis Guglielmo ed altri (30), Proscio Gabriele ed altri (32), Scaccia Natale ed altri (37), Fontana Domenico ed altri (39), Concia Giuliano ed altri (41), Santini Agostino ed altri (43), Zaccaretti Mario ed altri (44), Piacentini Vera ed altri (45), Cerci Luigi e Recchia Renato (49), Cerci Assunto ed altri (51), Romagnoli Renato ed altri (52), Chiaccherarelli Fernando (53), Latini Amedeo ed altri (55), Matrigiani Gilberto ed altri (63), Natalizia Renato ed altri (64), Cannone Mario ed altri (65), Trolli Ezio ed altri (66), Delli Giovanni ed altri (70), Cerquozzi Teresa ed altri (83), Talone Luigi ed altri (84), Bucci Giuseppe ed altri (94), Pierluca Sisto ed altri (96), Terenzi Mario ed altri (97), D'Imperio Vincenzo ed altri (99), D'Emilia Mario ed altri (103), Giacco Aldo ed altri (104), Rotondi Antonietta ed altri (105), Calvano Elio ed altri (107), Ceraglia Maria ed altri (108), Prosperi Ermanno ed altri (110), Calvano Giuseppe ed altri (111), Talone Giovanni ed altri (114), Masella Maria ed altri (115), Calvano Giovanni ed altri (116), Capri Alfieri, Giannini Costantina ed altri (117), Piacentini Filiberto ed altri (119), Di Sabatino Luciano ed altri (120), Santini Luigi ed altri (121), Polce Anita ed altri (122), Taglienti Gina ed altri (123), Giannini Rita ed altri (124), Cecconi Nello e d'Imperia Felice (126), Boschi Giovanni ed altri (129), Natalizia Alberto ed altri (148); Imperioli Franco ed altri (85); Diamante Giulio ed altri (86);

CHE le seguenti osservazioni vanno respinte in difformità alle controdeduzioni comunali, in quanto sostanzialmente contrastanti con i criteri informativi del P.R.G. ritenuti ammissibili: Fiacchi Umberto ed altri (54), Fiacchi Luigi ed altri (56), Pellegrini Antonio ed altri (58), Capri Angela ed altri (61), Pellegrini Luigi ed altri (62), Cannone Vincenzo ed altri (75), Fanfoni Maria Elena ed altri (76), Coladarce Ermelinda ed altri (77), Coladarce Maria ed altri (78), Recchia Alfredo ed altri (79), Piacentini Filiberto ed altri (109), Chilastrì Remo ed altri (118), Pellegrini Ezio ed altri (131), Caporossi Ennio e Raffone Antimo (138), Simeoni Renato (146), Attiani Teodorico ed altri (158), De Falco Angelina ed altri (159);

CHE l'osservazione Frasca Matilde (113), va respinta in quanto, per le ragioni già rappresentate nelle considerazioni sulla zona D, l'area interessata dall'osservazione e destinata dal progetto adottato a zona artigianale viene in questa sede destinata a zona agricola E2;

CHE l'osservazione Cannone Valerio Delio ed altri (133), va accolta in difformità alle controdeduzioni comunali, limitatamente alla richiesta di cambiamento della destinazione residenziale

delle « isole » di Colle Ventrano e di Colle Ospedale per i motivi precedentemente specificati in merito mentre va respinta, per quanto riguarda la richiesta di una direttrice di sviluppo residenziale oltre l'autostrada verso Colle S. Giudico per l'obiettivo difficoltà di realizzazione dei necessari collegamenti viari tra la nuova zona d'espansione e il capoluogo stesso;

CHE l'osservazione del P.C.I. di Valmontone (151) va accolta limitatamente alle seguenti richieste: soddisfacimento degli standards urbanistici nella zona B, istituzione di una zona di risanamento in località Via della Tota - Prato della Madonna, diminuzione del vincolo cimiteriale, maggiore incidenza dell'edilizia economica e popolare nello sviluppo abitativo di Valmontone mentre è da respingere l'ulteriore richiesta contenuta nell'osservazione in argomento tendente ad una diminuzione del lotto minimo nella zona agricola E2 fino a mq. 4.000, in quanto si ritiene necessario arrestare il deleterio processo abitativo in una zona che il piano destina alle attività agricole;

CONSIDERATO che le osservazioni di Fiacchi Francesco ed altri (72), di Leoni Germana e Filippo (73), Latini Liano ed altri (74), Romagnoli Umberto e altri (87), Ranieri Franco ed altri (88), Stafferini Maria ed altri (89), Belli Nello Otello ed altri (90), Del Monaco Luigia ed altri (91), Piacentini Lamberto ed altri (95), Frasca Matilde ed altri (127), Leoni Ettore ed altri (152), propongono tutte la riduzione del vincolo cimiteriale da mt. 200 a mt. 50;

CHE, in considerazione della situazione orografica che caratterizza l'ubicazione del Cimitero, rispetto alle aree circostanti, si ritiene, in parziale conformità alle controdeduzioni comunali, di accogliere tali osservazioni nel senso che il vincolo cimiteriale può essere ridotto da mt. 200 a mt. 100 — anziché ai richiesti mt. 50 — ma a condizione che intervenga il parere favorevole del Medico Provinciale, in mancanza del quale, il vincolo rimarrà fissato nella sua ampiezza originaria;

CONSIDERATO che con osservazione pervenuta direttamente a questa Regione la Soc. Edilforte rileva che una porzione del lotto di sua proprietà è stata destinata, « per mero errore grafico », a zona boschiva E3 anziché a sottozona B3 come la restante parte del lotto e ne richiede, pertanto, il necessario mutamento di destinazione;

CHE per la modestia della superficie dell'area in questione e, inoltre, perché l'area stessa, per la conformazione del terreno, sembra appartenere più alla limitrofa zona B3 che non a quella boschiva, si ritiene che l'osservazione in parola è da accogliere e che, conseguentemente l'area interessata dalla stessa muta di destinazione a sottozona B3;

CONSIDERATO che tutte le modifiche di cui ai precedenti considerato, ivi comprese quelle conseguenti alle decisioni sulle osservazioni assunte in difformità dalle controdeduzioni comunali sono state accettate dal Comune interessato tranne quelle per le quali il Comune stesso ha avanzato richieste e che sono state oggetto nella presente deliberazione di specifiche determinazioni;

VISTI i pareri della Sezione Urbanistica 27 novembre 1979, n. 1383 e 1° marzo 1980, numero 2202;

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

### DELIBERA

all'unanimità

E' revocata la propria deliberazione 12 maggio 1980, n. 2391. Con le modifiche, prescrizioni ed integrazioni di cui alle premesse, è approvato — a norma dell'art. 10 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni il piano regolatore generale del Comune di Valmontone vistato dall'Assessore all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio in una relazione tecnica, in una relazione di adeguamento del progetto alle norme della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72, in un testo di norme tecniche di attuazione, in tre planimetrie rispettivamente in scala 1:10.000, 1:2.000 e 1:2.000 intitolate « zonizzazione », nelle deliberazioni con-

siliari n. 32 del 5 febbraio 1975, n. 82 del 27 marzo 1975, n. 90, n. 99, n. 102 e n. 110, rispettivamente del 12, 18, 26 e 30 aprile 1975 e n. 171 del 28 ottobre 1975, contenenti le controdeduzioni comunali alle osservazioni presentate; nella deliberazione consiliare 15 giugno 1979, n. 114, contenente le controdeduzioni comunali in merito alle modifiche richieste dalla Sezione Urbanistica Regionale, nella relazione tecnica e nella planimetria in scala 1:2.000 allegata a detta deliberazione consiliare n. 114/1979, e nella planimetria in scala 1:2.000 predisposta dalla Sezione Urbanistica ed allegata al parere della Sezione stessa 20 febbraio 1979, n. 2202.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato in narrativa.

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 PRESIDENTE

F.to: GIULIO SANTARELLI

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA



COMMISSIONE DI CONTROLLO  
SULL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE DEL LAZIO  
VERBALE N. 169 M SEDUTA DEL 10 DIC 1980  
SI CONSENTE ULTERIORE CORSO



IL COMMISSARIO DEL GOVERNO  
PRESIDENTE

La Commissione di controllo sugli atti  
dell'Amministrazione Regionale ha con-  
sentito l'ulteriore corso nella seduta del  
..... con verbale n. ....

Per copia conforme all'originale

Roma, li .....

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE