

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE

REGIONE LAZIO

della seduta della Giunta Regionale del 27 aprile 1976

003295 14 GIU. 76

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ALL'ASSETTO DEL TERRITORIO

DELIBERAZIONE N. 1426

OGGETTO: Comune di Rocca di Papa (Roma) - Piano Regolatore Generale.

COMUNE DI ROCCA DI PAPA
PROV. DI ROMA

Per copia conforme all'originale

29 GEN. 2010

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
SETTORE URBANISTICA
Geom. Rocco Di Filippo



MAURIZIO FERRARA
MARIO BERTI
LEDA COLOMBINI
PARIS DELL'UNTO
TULLIO DE MAURO
ALBERTO DI SEGNI
GABRIELE PANIZZI
GIOVANNI RANALLI
GUALTIERO SARTI
ARCANGELO SPAZIANI
GUIDO VARLESE

Presidente.
Assessore

"
"
"
"
"
"
"
"

Sono presenti il Presidente della Giunta Ferrara e gli Assessori:
Berti, Colombini, Dell'Unto, De Mauro, Panizzi, Ranalli, Sarti e
Spartani.

COMMISSIONE DI CONTROLLO DELLA REGIONE LAZIO

L'allegato processo
verbale è pervenuto
in data

OGGETTO: Comune di Rocca di Papa (Roma) - Piano Regolatore Generale.

LA GIUNTA REGIONALE

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

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

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

VISTA la deliberazione 5 settembre 1972, n. 8;

VISTA la deliberazione 2 agosto 1974, n. 639, resa esecutiva dalla competente Sezione del Comitato di Controllo sugli atti degli Enti Locali nella seduta del 26 agosto 1974, con la quale il Commissario straordinario del Comune di Rocca di Papa ha adottato il P.R. G. del territorio comunale, rielaborato in base al parere n. 3013 espresso dalla Sezione Urbanistica regionale in data 7 novembre 1973;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti, ai sensi dell'art. 9 della vigente legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, sono state presentate n. 149 osservazioni, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 881 in data 17 dicembre 1974;

CHE gli atti e gli elaborati del piano regolatore di che trattasi, presentati all'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del territorio di questa Regione, sono stati dal medesimo sottoposti all'esame della Sezione Urbanistica regionale;

CHE la citata Sezione Urbanistica, con relazione n. 334 in data 2 maggio 1975, ha espresso il parere che il progetto presentato sia meritevole di approvazione con l'introduzione delle modifiche specificate nel parere stesso - ivi comprese quelle relative alle determinazioni sulle osservazioni da assumere in difformità delle controdeduzioni comunali - e riportate in apposito grafico in scala 1:5000;

CHE la Sezione medesima ha ritenuto che le modifiche stesse possono essere apportate d'ufficio in sede di approvazione del piano, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota 13 maggio 1975, n. 2559, con la quale l'Assessorato all'Urbanistica di questa Regione ha comunicato all'Amministrazione comunale il succitato parere della Sezione Urbanistica, con invito a formulare, sulle modifiche richieste, le proprie controdeduzioni, ai sensi del menzionato art. 3 della legge n. 765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare n. 65 dell'8 luglio 1975 - integrata con deliberazione consiliare 17 ottobre 1975, n. 154 - con la quale il Comune di Rocca di Papa ha accettato le modifiche di cui

sopra è cenno, tranne per quanto riguarda quelle specificate nella deliberazione stessa, in ordine alle quali ha formulato le proprie controdeduzioni, che verranno singolarmente prese in esame nei successivi "considerato";

VISTO il parere 11 marzo 1976, n. 3813, della Sezione Urbanistica;

CONSIDERATO che il piano regolatore generale del Comune di Rocca di Papa, appare redatto in conformità a quanto prescritto dallo art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo sostituito dall'art. 1 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, e che le previsioni in esso contenute possono ritenersi in linea di massima ammissibili e quindi meritevoli di approvazione;

CONSIDERATO che con il parere n. 3013 in data 7 novembre 1973 la Sezione Urbanistica aveva suggerito la rielaborazione del P.R.G. in argomento sulla base delle seguenti indicazioni:

- 1) contenimento della ricettività globale del territorio entro il limite massimo delle 15.000 unità;
- 2) rettifica e potenziamento della SS. 218, che, dovendo assumere la funzione di asse di scorrimento locale, da immettere su tale direttrice mediante uno o due innesti convenientemente attrezzati;
- 3) stralcio delle previsioni viarie del settore est, limitando il collegamento tra il Capoluogo e la Valle del Vivaro ad un solo tracciato, ad es. Le Selve-Monte Pennolo;
- 4) revisione del tracciato che congiunge piazza della Repubblica con Via delle Barozze, interessando una zona prospettivamente assai delicata;
- 5) declassamento delle tipologie B intorno a Villa Pocek a verde pubblico, ovunque non sussistano costruzioni, e differenziazione grafica delle sottozone B1 e B2, che consentono diversi indici di utilizzazione;
- 6) revisione della normativa delle sottozone C1, C2 e C3, in cui essendo consentiti indici di edificabilità superiori a 3 mc/mq, non può essere prevista l'attuazione mediante singole licenze edilizie;
- 7) declassamento delle destinazioni C4 tra la Via dei Campi di Annibale, la Via Sacra e la Via Montecavo a verde pubblico o privato vincolato, almeno per le parti non compromesse da insediamenti in avan-

- zato stato di attuazione;
- 8) contenimento delle densità previste negli insediamenti in località Campi di Annibale entro il limite massimo di 40 ab/ha;
 - 9) contenimento delle espansioni residenziali lungo le direttrici ovest e nord-est, evitando la saldatura con i territori dei Comuni circostanti e curando attentamente l'inserimento ambientale dei nuovi insediamenti con opportune previsioni di verde pubblico nei punti paesisticamente più delicati;
 - 10) stralcio delle espansioni in località Campi di Annibale e contenimento di quelle in località Monti al di sotto della quota 850;
 - 11) revisione della normativa relativa alla riserva di aree di servizio nelle zone di espansione, che dovrà esprimere percentualmente solo le quantità relative all'istruzione, ai servizi collettivi ed ai parcheggi, mentre dovranno vincolarsi già in sede di zonizzazione le aree da destinare a verde pubblico;
 - 12) revisione della normativa delle zone F - "aree private a verde" - limitando il vincolo "inaedificandi" alle sole aree di proprietà comunale ed assegnando alle rimanenti una destinazione a "zona agricola vincolata" con indici di edificabilità non superiori a 0,01 mc/mq., altezza massima ml. 4 e lotto minimo mq. 50.000;

CHE nel rielaborare il P.R.G. il Comune di Rocca di Papa ha tenuto largamente presenti le prescrizioni sopra ricordate, nei limiti consentiti dall'aggiornamento della situazione di fatto e dalle indicazioni di sviluppo desumibili dagli ultimi censimenti statistici;

CHE, in particolare, l'aggiornamento dello stato di fatto, sulla base di accurati rilievi, ha consentito l'individuazione e la delimitazione delle zone con struttura urbana già delineata, definibili come "zone omogenee di tipo B", ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4. 1968, ed ha quindi comportato una integrale e approfondita revisione della zonizzazione della normativa di Piano;

CONSIDERATO, in linea generale, che già in sede di esame del piano regolatore generale esaminato dalla Sezione Urbanistica con il citato parere 7 novembre 1973, n. 3043, la Sezione medesima esprime l'avviso che un'organica pianificazione del territorio comunale avrebbe dovuto derivare i suoi presupposti da una più ampia impostazione del problema, che includesse nel suo ambito l'intero comprensorio dei Castelli;

CHE tale rilievo trova oggi conferma negli indirizzi espressi dalla Regione in materia di assetto del territorio con deliberazione del Consiglio Regionale n. 331 del 3 agosto 1974, con la quale è stato approvato il "Documento per la deliberazione programmatica sullo assetto del territorio regionale", nonché nelle leggi regionali 12 giugno 1975, n. 71 e 12 giugno 1975, n. 72, concernenti, rispettivamente, la istituzione dei comprensori economico-urbanistici ed i criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali;

CHE per quanto più specificamente riguarda il territorio di Rocca di Papa, ricadente nell'ambito della sub-area B5-B6, le indicazioni emergenti dagli indirizzi sopracennati segnalando l'esigenza di disincentivare l'area romana e di promuovere il recupero e la difesa dell'ambito dei Castelli sottraendolo alla tendenza al conurbamento ed alle forti spinte speculative tuttora in atto;

CHE pertanto, alla luce delle precedenti considerazioni, va rilevato, in via preliminare, che il dimensionamento degli interventi insediativi proposto dal piano regolatore di che trattasi, se pur notevolmente più contenuto rispetto alla stesura originaria, appare ancora eccessivo, comportando in pratica il raddoppio degli attuali residenti;

CHE, conseguentemente, le modifiche che si ritengono di apportare al piano stesso - specificate nei successivi "considerato" appaiono motivate dall'esigenza di ridimensionare le previsioni insediative, in aderenza alle nuove norme regionali, e di garantire una più attenta salvaguardia dell'equilibrio ecologico ed ambientale del contesto paesistico tra i più pregiovoli nel comprensorio dei Castelli;

CONSIDERATO per quanto riguarda la zonizzazione che questa ultima nelle planimetrie di piano, è stata riportata nelle sue linee generali in una planimetria in scala 1:10.000;

CHE le predette linee generali di zonizzazione hanno formato oggetto per le parti principali del territorio comunale di più approfondite specificazioni nelle planimetrie in scala 1:5.000 e 1:2.000 nelle quali la zonizzazione riportata nella planimetria 1:1.000 è stata suddivisa in sottozone disciplinate dalle norme di attuazione;

CHE allo scopo di evitare equivoci interpretativi occorre chiarire per le parti di territorio comunale non comprese nelle planimetrie in scala 1:5.000 e 1:2.000 valgono le previsioni contenute nella predetta planimetria in scala 1:10.000 con la precisazione di cui in successivi considerato per quanto concerne "le zone verdi V" riportate in tale ultima planimetria;

CHE, per quanto concerne eventuali discordanze di previsioni zonizzative fra le planimetrie in diversa scala, valgono, le previsioni contenute nelle planimetrie in scala 1:5.000;

CONSIDERATO, sempre per quanto concerne la zonizzazione, che la delimitazione del centro storico e delle zone di completamento appaiono accettabili in quanto derivate da una attenta analisi delle presistenze di pregio ambientale da salvaguardare e della individuazione degli ambiti in cui è ormai consolidata una struttura urbana, pur se a carattere decisamente estensivo;

CHE, per quanto riguarda le zone di completamento all'interno del centro, la Sezione Urbanistica Regionale, con il succitato parere 2 maggio 1975, n. 334 - trasmesso al Comune con nota assessoriale 13 maggio 1975, n. 2559, per le controdeduzioni di cui all'art.3 della legge 6 agosto 1967, n. 765 - aveva rappresentato l'irrinunciabile esigenza di preservare ulteriori compromissioni l'intorno della Via Sacra e le pendici del Monte Cavo, suggerendo di limitare la destinazione B6 - completamento estensivo - in località Costarella esclusivamente ai lotti interclusi, in aree già edificate al di sotto della linea di quota 750 s.l. ove la proprietà appare particolarmente frazionata, nonché di declassare a verde vincolato - V2 - la restante zona B6;

CHE in ordine a detta zona B6 in località Costarella la Soprintendenza ai Monumenti del Lazio, con nota 25 luglio 1975, n. 5027, ha espresso il parere che sia opportuno che la zona medesima venga stralciata all'approvazione del P.R.G. di che trattasi;

CHE il Comune di Rocca di Papa, con la sopraspecificata deliberazione consiliare n. 154 del 17 ottobre 1975, ha condiviso l'opportunità come sopra segnalato dalla Soprintendenza ai Monumenti, dello stralcio delle previsioni di destinazione B6 per la ripetuta zona in località Costarella;

CHE pertanto questa Regione avuto riguardo all'interesse paesaggistico che la zona in questione riveste, ritiene di prescrivere lo stralcio, all'approvazione del piano, delle previsioni relative alla zona stessa;

CHE, conseguentemente, le aree interessate dallo stralcio di cui sopra debbono assumere la destinazione "V2";

CONSIDERATO, sempre con riferimento alle zone di completamento che appare opportuno prescrivere che venga destinata a verde vincolato - V2 - quella parte del comprensorio B1 tra la strada statale 218 e la Via Roma non compromesse in modo grave dai pesanti interventi edilizi consentiti dalla normativa di tale sottozona;

CHE l'intorno della Villa Pocek appare, nella versione attuale del piano, convenientemente salvaguardato dalla destinazione V2 imposta alle aree già edificate;

CHE, peraltro, non sembra, opportuna, in relazione alla esigenza di preservare le pregevoli visuali del centro dal fondo valle, la previsione di localizzare le aree per l'istruzione proprio alla sommità della pendice;

CHE, pertanto, la prevista destinazione H2 va modificata in V1 - verde pubblico;

CHE, parimenti, va assegnata la destinazione V1 all'adiacente Villa Barattolo, particolarmente idonea a tale tipo di destinazione;

CHE, in merito alla delimitazione delle altre zone di completamento occorre rilevare che non sempre appare chiaro il criterio nel delineare i perimetri delle sottozone B4 lungo la Via di Rocca Priora e la S.S. numero 218 a nord del centro;

CHE, infatti tale destinazione viene a volta assegnata a vaste aree inedificate, escludendo lotti ove già insistono costruzioni;

CHE al riguardo si ritiene opportuno appotare, alla delimitazione in questione, alcuni modesti correttivi secondo le indicazioni di cui alla allegata planimetria in scala 1:5000, redatta dalla Sezione Urbanistica in sede di emissione del parere n. 334 in data 2 maggio 1975;

CONSIDERATO, per quanto attiene alla zona destinata dal piano a tipologia B4 in località Colle delle Streghe e Casaleccio, che la Sezione Urbanistica, con il più volte citato parere 2 maggio 1975, n. 334 aveva posto il mutamento di detta destinazione B4 in parte a B6 (per le parti più compromesse o con proprietà particolarmente frazionate) ed in parte a

7 (per le più vaste estensioni di aree inedificate) con conseguente inclusione nelle norme di attuazione di una disposizione contemplante la tipologia a carattere semirurale con indice di edificabilità superiore a 0,10 mc/mq e lotto minimo di mq. 5000;

CHE il Comune di Rocca di Papa, controdeducendo al riguardo con la deliberazione consiliare 8 luglio 1975, n. 65 ai sensi dello art.3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ha proposto di declassare a destinazione B5, anzichè B6, le zone B4 in località Colle delle Streghe - Casaleccio, riducendo il lotto minimo a mq. 1500, tenuto conto della situazione di fatto e del tipo di frazionamento delle proprietà;

CHE questa Regione ritiene che la proposta comunale ora censuata possa essere accolta, non incidendo sostanzialmente sul dimensionamento del piano;

CHE le dotazioni di aree di servizio, con particolare riferimento a quelle per scuole, parcheggi e servizi collettivi, dovranno essere ovviamente riverificate sulla base delle nuove densità in ragione di 18 metri quadrati per abitante;

CHE, inoltre per quanto concerne la zona di più vaste estensioni in località Colle delle Streghe - Casaleccio, per la quale la Sezione Urbanistica, come sopra è cenno, ha proposto di assegnare una tipologia a carattere semirurale con indice di edificabilità, non superiore a 0,10 mc/mq e lotto minimo da mq. 5.000, la cui dicitura, sotto la denominazione B7, va introdotta unitamente a relativi indici e parametri nella tabella A delle norme di attuazione, il Comune di Rocca di Papa, con la suddetta deliberazione consiliare 8 luglio 1975, n. 65, ha accettato quanto suggerito dalla Sezione Urbanistica;

CHE, conseguentemente la zona in questione resta disciplinata nel senso proposto dalla Sezione Urbanistica e riportato nel precedente "considerato";

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'intorno immediato delle Grotte dell'Acqua, che lo stesso va destinato a parco pubblico, a maggiore salvaguardia sia delle falde idriche, sia del pregevole contesto ambientale;

CHE, in ordine, al comprensorio B5 all'incrocio tra la Via del Ghiaccio e la Via delle Barozze, si ritiene che gli indici di edificazione previsti dal piano debbano essere ulteriormente contenuti, tenuto conto della già rilevata esigenza di un ridimensionamento delle previsioni insediative e dell'opportunità di preservare i connotati naturali di alto pregio ambientale dell'invaso del lago di Albano;

CHE, pertanto, va prescritto il declassamento a tipologia V2 - verde vincolato - di tutti i lotti già edificati, ed a tipologia B6 delle aree non interessate da costruzioni;

CHE le suddette prescrizioni sono esplicitate, a maggior chiarimento, nell'allegata planimetria in scala 1:5000, redatta, come già detto dalla Sezione Urbanistica Regionale;

CONSIDERATO, per quanto concerne la delimitazione delle zone di espansione, che le proposte contenute nel piano tendono a configurare un continuo urbanizzato a valle del centro, tra l'Anagnina e la Via dei Laghi ponendo i nuovi insediamenti in alternativa alla funzione residenziale del centro stesso, anzichè integrarla e vitalizzarla;

CHE le aree di espansione inoltre, impegnano aree particolarmente idonee all'impianto di attività agricole;

CHE tali proposte appaiono, altresì, in contrasto con le indicazioni formulate nel parere 7 novembre 1973, n. 2023, della Sezione Urbanistica che individuava la direttrice ovest quale naturale espansione dello abitato verso valle, e suggeriva che si mantenessero le previsioni residenziali esclusivamente lungo tale direttrice, curandone l'inserimento ambientale ed evitando la saldatura dei nuovi insediamenti con i territori dei comuni contermini;

CHE, non possono, quindi ritenersi accettabili le destinazioni C1 e C4 in località Giardino e Tre Coni, su entrambi i lati di Via delle Barchesse, per le quali si prescrive il declassamento a zona E - rurale, come indicato nell'allegata planimetria in scala 1:5000, redatta dalla Sezione Urbanistica;

CHE, conseguentemente, vanno eliminate dalle norme di attuazione tutte le diciture relative alle due sottozone ora dette;

CHE l'Amministrazione comunale controdeducendo al riguardo, ha accolto il declassamento da C1 ad E - rurale della zona in località Giardino, ma ha riproposto con deliberazione consiliare 8 luglio 1975, n. 65, la utilizzazione residenziale ai soli fini di realizzare un insediamento a carattere economico e popolare;

CHE in proposito va osservato che il declassamento dell'area in questione a tipologia agricola, suggerito anche dalla Soprintendenza ai Monumenti con la succitata nota 25 luglio 1975, n. 5027, è motivato essenzialmente da esigenze di salvaguardia ambientale;

CHE, pertanto, va confermata, per l'area stessa la prescrizione di destinazione agricola "E";

CHE, le proposte dell'Amministrazione comunale potranno essere prese in esame solo nel caso che la Soprintendenza ai Monumenti, sulla base di attenti studi planovolumetrici, ritenga di poterle riconsiderare e dia il preventivo benestare;

CHE in ordine alla sottozona C4 a sinistra di Via delle Barozze per la quale il Comune di Rocca di Papa con la succitata deliberazione consigliare 8 luglio 1975, n. 65 adottata ai sensi dell'art.3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ha riproposto l'originaria destinazione di piano, questa Regione ritiene che vada confermata la menzionata prescrizione di declassamento e destinazione agricola "E", oltre che per i motivi di tutela ambientale e di generale ridimensionamento delle previsioni insediative, anche in relazione al carattere di collegamento veloce assegnato dal piano alla Via delle Barozze, la cui funzionalità verrebbe ad essere gravemente compromessa dalla presenza di insediamenti residenziali su entrambi i lati del tracciato della strada in parola;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la previsione di destinazione C2 in località Valle S. Lorenzo, che si ritiene necessario prescrivere, anche allo scopo della più volte riaffermata esigenza di ridimensionamento delle previsioni insediative del piano regolatore generale di che trattasi la riduzione della densità territoriale ad essa relativa entro un massimo di 70 abitanti per ettaro, la proporzione riduzione degli altri indici e parametri previsti in normativa, nonché la formazione di un piano particolareggiato esteso all'intero perimetro indicato nella planimetria in scala 1:5000 - redatta dalla Sezione Urbanistica e allegata come parte integrante alla presente deliberazione - nel cui ambito saranno localizzate le aree per verde pubblico e servizi a diaframma nei confini, verso il territorio di Marino, concentrando all'interno le volumetrie consentite;

CHE per quanto concerne la previsione relativa alla zona di esposizione turistica C5 in località Monti, la Sezione Urbanistica, con il più volte citato parere n. 334 del 2 maggio 1975 comunicato all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art.3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ne aveva suggerito il ridimensionamento con declassamento a tipologia "V2" "E" delle aree del versante nord-ovest, non idonee per clima ed esposizioni ad insediamenti residenziali;

CHE, il Comune di Rocca di Papa, nel controdedurre al riguardo ai sensi del succitato art. 3 della legge n. 765/1967, ha insistito nell'originaria determinazione di destinare a tipologia C5 la zona in questione per la parte a sinistra del Poligono di tiro, mentre ha accettato il declassamento a tipologia "E" per la parte a destra della zona

stessa;

CHE questa Regione ritiene che possa essere accolta la controdeduzione comunale relativa all'area ubicata a sinistra del Poligono di tiro, per la quale valgono, pertanto, le originarie previsioni di piano, adottate dal Comune di destinazione "C5", tenuto conto che tale destinazione non incide sostanzialmente sul dimensionamento generale del piano medesimo;

CHE, peraltro, va prescritto che in sede attuativa si tenga conto delle raccomandazioni espresse dalla Soprintendenza ai Monumenti del Lazio con la ripetuta nota 25 luglio 1975, n. 5027, riguardanti la concentrazione dei volumi al di sotto della quota 800 s.l.m.;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la previsione di ristrutturazione con tipologia C3, relativa alla zona in località Doganella, che la Sezione Urbanistica, con il più volte menzionato parere n. 334 del 2 maggio 1975, ne aveva suggerito la destinazione C5, con localizzazione del verde attrezzato e dei servizi, ove possibile, lungo i confini del territorio comunale nelle aree non ancora edificate;

CHE il Comune di Rocca di Papa ha controdedotto in merito, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, proponendo il declassamento a tipologia "V2" - verde vincolato - anziché a "C5", come suggerito dalla Sezione Urbanistica;

CHE questa Regione ritiene che la proposta comunale di cui sopra è cenno possa essere accolta, in relazione alla ammissibilità del criterio di non consentire ulteriori compromissioni nel comprensorio del Vivaro;

CHE, peraltro, trattandosi, di modifica che non ha formato oggetto di prescrizione da parte della competente Soprintendenza ai Monumenti, la stessa potrà essere inoltrata solo a mezzo di apposita variante al piano regolatore di che trattasi;

CONSIDERATO, per quanto concerne le zone boschive, che la Sezione Urbanistica, al fine di assicurare la salvaguardia, ha suggerito, con il più volte citato parere n. 334 del 2 maggio 1975, la tipologia "V2" oltre che alle aree già edificate ed in posizione paesistica più delicata, a tutti i boschi di proprietà comunale;

che, inoltre, la Sezione medesima per le altre zone interessate da impianti arborei ha suggerito la destinazione "E2" rurale vincolata, con la seguente integrazione dell'art. 9 delle norme di attuazione:

"Sottozona E2 - zone rurali vincolate.

Tale sottozona comprende tutte le aree interessate da impianti arborei di cui si prescrive l'integrale conservazione.

In essa sono consentite costruzioni isolate da destinarsi ad abitazioni padronali e per addetti, oltre che alle attrezzature per la conduzione dei fondi.

Le costruzioni dovranno essere localizzate nelle radure, su lotti di superficie non inferiore a mq. 50.000; l'indice di edificabilità sarà contenuto entro 0,01 mc/mq e l'altezza massima entro i ml. 4,00.

Fermo restando l'attuale indice di piantumazione, sono consentiti i tagli culturali necessari alla sopravvivenza ed alla buona salute dei boschi; i tagli dovranno essere effettuati secondo le modalità prescritte dall'Ispettorato ripartimentale dell'Agricoltura e Foreste".

CHE il Comune di Rocca di Papa, nel controdedurre al riguardo, non ha accettato il suggerimento della istituzione di una sottozona "E2" rurale vincolata" da assegnare alle zone boschive non di proprietà comunale, ribadendo l'esigenza di conservare inalterate tali zone in vista della costruzione di un "parco territoriale regionale";

CHE il Comune medesimo, a maggior chiarimento, con la deliberazione consiliare n. 154 del 17 ottobre 1975, ha proposto che tutte le zone con tipologia "V2" vengano modificate in "V1" (parco pubblico);

CHE tuttavia, va osservato che la tipologia "V2" è assegnata dal piano regolatore anche a zone già edificate, sia pure con caratteristiche estensive, per cui appare idonea una destinazione a parco;

CHE pertanto, la proposta comunale di cui sopra va accettata esclusivamente con riferimento alle zone inedificate di proprietà privata.

CHE per quanto concerne le aree destinate nella planimetria in scala 1:10.000 a "zone verdi V" non comprese, come specificato nei precedenti considerato nelle planimetrie in scala inferiore, a tale destinazione applicato il criterio sopra riportato per cui debbono intendersi destinate a "V1 - verde pubblico" le aree inedificate e a "V2 - verde privato" quelle coperte da edificazione;

CHE in ordine alla località Molara-Catorso si ritiene meritevole di accoglimento la precisazione fornita dall'Amministrazione comunale circa l'esatta delimitazione delle zone boschive così come illustrate nella planimetria allegata alla predetta deliberazione consiliare n. 154 del 17 ottobre 1975;

CONSIDERATO, per quanto attiene alle previsioni di piano relative alla viabilità, che non si hanno al riguardo osservazioni da formulare in linea di massima, essendo state praticamente recepite nella nuova stesura del piano stesso i suggerimenti di cui al parere 7 novembre 1973, n. 3013 della Sezione Urbanistica;

CHE, peraltro, va raccomandata la più attenta cura nel determinare i tracciati esecutivi tanto del tratto di collegamento tra piazza della Repubblica e via delle Barozze, quanto dell'ampliamento di quest'ultima, che si svolge in un contesto ambientale di pregevole valore;

CHE tale via delle Barozze dovrebbe assumere le caratteristiche di park-way, anziché di super-strada, con ampie aiuole spartitraffico trattate a verde ed opportuni schermi di alberature;

CHE, inoltre, dovranno essere sempre evitati eccessivi sbancaamenti o movimenti di terra che alterino l'andamento orografico naturale;

CHE, tenuto conto del parere della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio manifestato con la più volte citata nota 25 luglio 1975, n. 502, il progetto definitivo della strada in questione dovrà in ogni caso essere sottoposto al preventivo benestare della Soprintendenza medesima;

CONSIDERATO che le norme tecniche all'attuazione del piano regolatore generale in argomento appaiono, in linea di massima, sufficientemente specificate ed articolate, nonché idonee ad assicurare una corretta ed organica disciplina urbanistica del territorio comunale;

CHE, peraltro, va apportata alle norme stesse una lieve rettifica per quanto attiene alle destinazioni d'uso consentite nelle aree a verde attrezzato;

CHE, infatti, non appare opportuno consentire in dette aree - nelle quali deve prevalere la sistemazione a verde - la realizzazione di impianti ricettivi tipo motels, da localizzarsi, invece, nella sottozona H3 - attrezzature di servizio a carattere privato -;

CHE, pertanto, va soppressa la parola "motels", al 2° comma dell'art. 8, sottozona V3;

CONSIDERATO che con deliberazione consiliare 17 ottobre 1975, n. 155 il Comune di Rocca di Papa ha segnalato l'opportunità che in sede di approvazione del piano regolatore generale, si tenga conto, nelle zone a destinazione agricola delle limitazioni imposte dalla legge regionale 2 luglio 1974, n. 30;

CHE al riguardo va rilevato che il Comune di Rocca di Papa non rientra tra quelli di cui al punto c) dell'art. 1 di detta legge regionale 2 luglio 1974, n. 30, avendo adottato il piano regolatore generale e non registrando un incremento superiore al 15% dei residenti;

CHE la limitazione della edificabilità in zona agricola, particolarmente opportuna a salvaguardia delle pregiate colture del comprensorio, potrà essere inoltrata dall'Amministrazione comunale a mezzo di apposita variante al piano regolatore generale;

CONSIDERATO per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso le previsioni del piano regolatore generale di che 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 esame come apporto di collaborazione dei cittadini al perfezionamento del piano;

CHE, in particolare, possono essere accolte, in conformità alle controdeduzioni comunali, in quanto costituiscono apporto migliorativo alle previsioni del piano o adeguamento uno stato di fatto esistente, le seguenti osservazioni: Maria Pia De Santis (1), Sigismondo Cocciarelli e Diava Puccini (5), Pietro Ficcioni (8), Falcucci Elio ed Ugo (11), Istituto delle Apostole del Sacro Cuore di Gesù (12), Berna Sirio (16), Ferri Alessandro (22), Renato Calavetta e Santo Pedro Caruso (28) Angelici Hemis (32) D'Alessandri Maria Luisa (54), Cardinali Antonietta (55), Rosa Maria Pizabiocca (71), Falcucci Elio ed Ugo (93), Brunetti Giuseppina (95) De Angelis Enrico (105) Rossi Italo-Perotti Giorgio (121), Gabrielli Giorgio (132);

CHE possono essere parzialmente accolte, nei limiti di cui alle controdeduzioni comunali o illustrati nel grafico in scala 1/5000 redatto dalla Sezione Urbanistica come allegato al parere n. 334 del 2 maggio 1975 e facente parte integrante della presente delibera, le seguenti osservazioni: Elio Romagnoli e Margherita Sanguigni (2) Padri Passionisti (29), Manzari Giuseppe (43), Gamberini Riccardo (51), Patriccioni Gianfranco (103) Gatta Natale (148);

CHE l'osservazione Giulio e Luigi Santovetti (134) va accolta parzialmente nei limiti risultanti dal grafico in scala 1:5000 redatto dalla Sezione Urbanistica e dalle successive parziali modifiche introdotte dal Comune nella planimetria allegata alla deliberazione consiliare n. 64 dell'8 luglio 1975;

CONSIDERATO che, in difformità delle controdeduzioni comunali, vanno respinte, in quanto contenenti richieste volte alla tutela di interessi privati contrastanti con le linee generali di impostazione del piano o in quanto comportano un inaccettabile incremento di residenti ed una riduzione nella dotazione di aree di servizio, le seguenti osservazioni: Elia Marcelli e Marina Ciaffardini (3), Chialastri Maria (20), Ferri Alessandro (21) Lucrezio Panunzio (30), Barboni Alessandro ed altri (69), Abbati Alessandro ed altri (91);

CONSIDERATO che l'osservazione Zitelli Renzo (7), in difformità dalle controdeduzioni comunali, può essere accolta in quanto migliorativa delle previsioni di piano;

CHE l'osservazioni Palma Mario (25), Dantini Giuseppe e Civetta Gerardo (85) per le quali la Sezione Urbanistica aveva suggerito l'accoglimento, debbono essere respinte in conformità alle controdeduzioni comunali che si condividono;

CHE tutte le altre osservazioni non citate nei precedenti "considerato" debbono essere respinte in conformità alle controdeduzioni comunali e per i motivi in esse indicati, con in quali si concorda;

CONSIDERATO che tutte le modifiche di cui ai precedenti "considerato" rientrano tra quelle che, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967 n.765, possono essere apportate d'ufficio con la presente deliberazione di approvazione del piano regolatore generale di che trattasi;

SULLA proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed Assetto del territorio;

D E L I B E R A

all'unanimità, con le modifiche, gli stralci e le prescrizioni di cui alle mosse, è approvato il P.R.G. del Comune di Rocca di Papa, vistato dall'Assessore all'Urbanistica, in una relazione, in un testo di norme tecniche di attuazione, di tre planimetrie in scala 1:10.000 ("rete viaria", "zonizzazione", "norme di attuazione"), in due planimetrie in scala 1:5000 ("schema del P.R.G.", "norme di attuazione"), in tre planimetrie in scala 1:2000 ("capoluogo-Campi di Annibale" "colle delle Steghe - Casalaccio

"Fraz. Domatore-Tre Coni"), in una planimetria in scala 1:5000, redatta dalla Sezione Urbanistica - sulla quale sono state riportate le modifiche al piano, introdotte ai sensi dell'art. 3 della legge 8 agosto 1967, n.765 - nel grafico della zona boschiva in località Molara-Catorso - allegato alla deliberazione consiliare 17 ottobre 1975, n. 154 nonché nella deliberazione del Commissario straordinario n. 881 in data 17 dicembre 1974, riguardante le controdeduzioni comunali alle osservazioni presentate.

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

La presente delibera verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il Presidente: f.to Maurizio Ferrara

Il Segretario: f.to Saverio Guccione

Copia conforme all'originale



IL SEGRETARIO
DELLA GIUNTA REGIONALE
(Dott. Saverio Guccione)

COMMISSIONE DI CONTROLLO
SULL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE DEL LAZIO
VERBALE N. 24/89 SEDUTA DEL 23 AGG. 1976
SI CONSENTE ULTERIORE CORSO
IL COMMISSARIO DEL GOVERNO
PRESIDENTE

