



# COMUNE DI BORGO VELINO

PIAZZA UMBERTO I, N.33 02010 BORGO VELINO (RI)

TELEFONO 0746/578899-578896

FAX 0746 578525

E-MAIL: [comune.borgovelino@libero.it](mailto:comune.borgovelino@libero.it) PEC: [comune.borgovelino.ri@pec.it](mailto:comune.borgovelino.ri@pec.it)

Comune di  
BORGO VELINO (RI)

Partenza

Prot. N° 0002396 del 12-06-2018

Cat. 20 Classe 1



Al Sindaco  
Alla Giunta Comunale  
Al Segretario Comunale

**Oggetto** : proposta di variante urbanistica al Piano Regolatore Comunale inoltrata dalla Soc. Cricchi Costruzioni S.R.L..

In data 12.12.2017, con nota assunta al prot. com.le al n° 4542, la Soc. Cricchi Costruzioni S.R.L., con sede in Borgo Velino alla via Salaria Km. 94,900, ha depositato una " proposta di variante urbanistica puntuale al Piano Regolatore Generale", sulla quale si relaziona.

Il Comune di Borgo Velino è dotato di P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 351 del 30.4.2004 e successiva Variante, approvata con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 574 del 01.8.2008.

La pianificazione urbanistica prevede, tra le altre, una " zona D - Piccole e medie industrie - lavorazioni artigiane " , regolata, oltre che dalle specifiche N.T.A. del P.R.G., dallo strumento attuativo di detta zona, il Piano Particolareggiato Insediamenti Produttivi approvato in più fasi e con successive Deliberazioni del Consiglio Comunale, l'ultima la n. 98 del 30.11.1995.

Attualmente tale Piano ha perso la sua efficacia, fissata dall' 27 c. 3 della L. 865/1971 in anni 10, non avendo l'Amministrazione predisposto un nuovo strumento attuativo per attività produttive.

Le previsioni di P.R.G. per la zona "D" , coincidenti con quelle del P.I.P., consentono destinazioni d'uso a piccole e medie industrie, laboratori artigiani con residenze annesse oltre che, in base alla Delibera di C.C. n. 75 del 12.08.1995, tipi edilizi speciali ( manufatti per esposizione e commercializzazione – Motel ed annessi ).

La variante proposta interessa terreni di esclusiva proprietà della soc. Cricchi s.r.l..

Per la identificazione urbanistica di detti terreni occorre procedere con la lettura congiunta e sovrapposta di P.R.G. e P.I.P. , essendo perimetrati dal primo in parte quali zona "D" ed in parte quale "zona agricola E1", mentre nel secondo sono occupati per circa mq. 4.700,00 dal lotto n. 5 di piano, già edificato, e per circa mq. 2.700,00 dal Verde Pubblico – standard di piano di cui al D.M. 1444/1968 ( negli elaborati si individua erroneamente lo standard quale verde privato).

La proposta di variante prevede quindi sia modifiche al P.R.G. vigente, con la trasformazione di una porzione di "E1" in "D" , che al P.I.P. decaduto, trasformando il verde pubblico di piano in lotto edificatorio e traslando lo standard a verde pubblico nella porzione di "E1" trasformata in "D".

In dettaglio:

- Variante al P.R.G. vigente con trasformazione di una superficie di terreno di mq. 6.112,00 da "zona agricola E1" a "zona D - Piccole e medie industrie - lavorazioni artigiane" ;
- Variante al P.I.P. decaduto ( in realtà si deve riproporre un nuovo strumento attuativo in quanto la sua durata non può essere modificata con l'approvazione di una variante o predisponendone la proroga ), con :
  1. traslazione dello standard di piano – verde pubblico - per mq. 3.659,00 ( in aumento rispetto all' esistente ) , in parte dell'area trasformata in "D" ;
  2. ampliamento per mq. 6.034,00 del lotto n. 5 di piano, già edificato, occupando l'intera area già destinata a verde pubblico e la residuale area trasformata in "D".

A seguito delle modifiche di cui sopra ed utilizzando gli indici di cui alla Tabella n. 2 - Tipi edilizi speciali – allegata alla richiamata delibera C.C. n. 75/95, il proponente prospetta la costruzione di un nuovo edificio -in aderenza a quello esistente sull' attuale lotto n. 5- della superficie coperta di mq. 1.848,60 su due piani , per un totale quindi di mq. 3.697,20 lordi , a destinazione commerciale.

Dall' applicazione degli indici e dagli elaborati si evince che anche il preesistente edificio , indicato con una superficie coperta pari a mq. 723,16, sarà trasformato a destinazione commerciale, con una superficie lorda complessiva tra esistente e futuro, considerata su due piani, pari a mq. 5.143,52, interamente a destinazione commerciale.

La proposta contiene la dimostrazione del rispetto degli indici, prescrizioni e dotazioni in termini di parcheggi e verde, previsti dalla Tabella n. 2 allegata alla delibera C.C. n. 75/95 soprarichiamata, sui quali, trattandosi di richiesta urbanistica preventiva e non edilizia, questo ufficio non si esprime, in attesa degli eventuali elaborati di dettaglio sui quali si riserva istruttoria di merito in ordine alla loro regolarità .

L'area oggetto di richiesta di variante è gravata da vincolo paesaggistico, archeologico, sismico e, parzialmente, idrogeologico.

Nell'eventualità di suo recepimento da parte dell'Amministrazione comunale dovranno essere acquisiti i relativi pareri e nulla osta derivanti dai vincoli richiamati, propedeutici ed indispensabili ai fini della definizione dell'iter procedurale urbanistico.

Per l'eventuale approvazione della variante puntuale al P.R.G. e per la riproposizione del P.I.P. decaduto contenente la sua variante proposta, si dovrà fare riferimento alle normative nazionali e regionali di settore , D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.; L.R. n°38 del 22 dicembre 1999 e s.m.i.; L.R. n° 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i..

Il Responsabile Area Tecnica  
Arch. Aldo LANGONE

