



REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

Roma, 13 marzo 2010

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Si pubblica normalmente il 7, 14, 21 e 28 di ogni mese
Registrazione: Tribunale di Roma n. 569/1986

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Ufficio Bollettino Ufficiale, Tel. 06-51685250 - 06-51685074.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 dicembre 2009, n. 963.

Comune di Roma. Variante al piano regolatore generale relativa al comprensorio «Tor de' Cenci Sud» in località Tenuta «La Perna», da Agro Romano ad Ambito di Trasformazione Ordinaria, adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 48 del 20 ottobre 2008. Approvazione

Pag. 3

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 dicembre 2009, n. 964.

Comune di Ladispoli (Rm). Programma Integrato in variante al piano regolatore generale per la riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano in Via Palo Laziale, legge regionale n. 22, del 26 giugno 1997. Delibera di consiglio comunale n. 91 del 27 novembre 2008. Approvazione Pag. 15

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2010, n. 22.

Comune di Ciampino (Rm). Variante alle N.T.A. del vigente piano regolatore generale relativa alla modifica degli artt. 5, 7, 9 e 31 ed al punto 8) del Parere geologico-vegetazionale, riportato in premessa alle N.T.A. Delibera di consiglio comunale n. 27 del 20 maggio 2008. Approvazione » 21

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2010, n. 23.

Comune di Soriano nel Cimino (Vt). Variante generale al piano regolatore generale. Delibera di consiglio comunale n. 27 del 17 maggio 1999 e deliberazione consiglio comunale n. 7 del 17 febbraio 2006. Approvazione » 30

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2010, n. 24.

Comune di San Cesareo (Rm). Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Via Monte di Casa di Sotto, in variante al piano regolatore generale. Delibera di consiglio comunale n. 10 del 20 marzo 2007. Legge regionale n. 22/97, art. 4 e legge regionale n. 36/87, art. 5. Approvazione » 49

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2010, n. 25.

Comune di Ciampino (Rm). Variante al piano regolatore generale, per la localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo «C» e modifica della viabilità. Deliberazioni di consiglio comunale n. 40 del 27 marzo 2006, e n. 70 del 26 giugno 2007. Approvazione » 58

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 dicembre 2009, n. 963.

Comune di Roma. Variante al piano regolatore generale relativa al comprensorio «Tor de' Cenci Sud» in località Tenuta «La Perna», da Agro Romano ad Ambito di Trasformazione Ordinaria, adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 48 del 20 ottobre 2008. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

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

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

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008;

VISTA la deliberazione consiliare n. 48 del 20.10.2008 con la quale il Comune di Roma ha adottato la variante al P.R.G. relativa al comprensorio "Tor de'Cenci Sud" in località Tenuta "La Perna", da Agro Romano ad Ambito di Trasformazione Ordinaria;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti non sono state presentate osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 167/2 reso nella seduta del 16 luglio 2009, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la stessa sia meritevole di approvazione, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, con le modifiche e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967 n. 765;

VISTA la nota n. 139438 del 17.07.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Roma copia del suddetto voto n. 167/2 del 2009 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 19.10.2009 con la quale il Comune di Roma ha accolto le modifiche apportate con il citato voto n. 167/2 /2009 del C.R.p.T., provvedendo, peraltro con il medesimo atto, a graficizzare quanto prescritto;

VISTA la nota n. 16434 del 22.07.08 con la quale il Comune di Roma – Dipartimento VI Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. n.5 Attuazione Piano Regolatore, ha attestato, sulla base delle risultanze della perizia del Prof. Ugo Petronio, che le aree interessate dalla proposta urbanistica in argomento, non sono gravate da Usi Civici;

VISTA la nota n. 101732 del 01.06.2009 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2A/08 - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ha espresso, *parere favorevole, ai fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e della D.G.R. 2649/99, sul progetto "Variante al PRG area comprensorio Tor de Cenci sud loc. Tenuta La Perna da Agro Romano ad ambito trasformazione ordinaria", a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito riportate:*

1. *siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico allegato all'istanza;*
2. *l'interessato si impegni a realizzare tutte le opere che gli verranno imposte qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente da un punto di vista idrogeologico e geologico;*
3. *i parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e/o esecutivi, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, da spingersi fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzati, inoltre, per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui, dall'analisi di stabilità dei fronti di scavo risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello previsto dalle normative vigenti, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente agli interventi edificatori, idonee opere di sostegno dei locali interrati le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nel punto successivo;*
4. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte dovrà essere scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni. Inoltre le fondazioni sia degli edifici che di eventuali opere di sostegno dovranno essere progettate in maniera tale da non costituire ostacolo a qualunque tipo di flusso idrico sotterraneo;*

5. *siano salvaguardati i filari di Eucalipti e Pini presenti nell'area oggetto d'intervento (rappresentati nella cartografia allegata denominata "Rilievo piano-altimetrico ed essenze arboree, scala 1:1000);*
6. *dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innesco di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale;*
7. *il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss.mm.ii.;*
8. *qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
9. *il materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/06, dalla D.G.R. Lazio 816/06, dal D.Lgs. 4/2008 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007);*
10. *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 167/2 del 16.07.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la variante al PRG relativa al comprensorio "Tor de'Cenci Sud" in località Tenuta "La Perna", da Agro Romano ad Ambito di Trasformazione Ordinaria, adottata dal Comune di Roma con deliberazione del C.C n. 48 del 20.10.2008, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 167/2 del 16 luglio 2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 48 del 20.10.2008;

- Elaborato 1: Relazione tecnica urbanistica;
- Elaborato 2: Stralcio di PRG vigente;
- Elaborato 3: Variante di PRG.

e nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 94 del 19.10.2009

- Elaborato 1: Relazione tecnica urbanistica;
- Tavola 2a: Stralcio PRG vigente
3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni
- Tavola 2b: Stralcio PRG vigente
3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito
- Tavola 3a: Variante PRG vigente
3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni
- Tavola 3b: Variante PRG vigente
3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito
- Tavola 4: Stralcio PRG vigente
4a*4 Rete Ecologica 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni
- Tavola 5: Variante PRG vigente
4a*4 Rete ecologica 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 167/2, del 16 Luglio 2009.

Relatore:

geom. Massimo Ferro

OGGETTO: Comune di Roma

Variante al P.R.G., relativa al comprensorio "Tor de' Cenci Sud" in località Tenuta "La Perna", da Agro Romano ad Ambito di Trasformazione Ordinaria.

Delibera di Consiglio Comunale n. 48, del 20 ottobre 2008.

Rif. L. 1150/42.

IL COMITATO

Preso atto che:

Con nota prot. n. QF/4896 del 18 marzo 2009 il Dipartimento VI, U.O. 2, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti relativi alla Variante di P.R.G. in oggetto. La nota suddetta è pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 19 marzo 2009 e assunta al protocollo n. 53929 del 24 marzo 2009.

Con nota del 31.03.2009 l'Area Amministrativa di supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto al Comune di Roma documentazione integrativa.

Con nota prot. QF/9207 del 18.05.2009, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 18 maggio 2009 e assunta al protocollo n. 92034 del 19 maggio 2009, il Dipartimento VI, U.O. 2, del Comune di Roma ha trasmesso la documentazione mancante.

In data 12.06.2009 è pervenuto a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, assunta al protocollo n. 111010 del 15 giugno 2009, il Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 della Regione Lazio – Area 2A/08 – Difesa del Suolo prot. n.101732 fascicolo 7413 del 01.06.2009.

Con nota interna della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica del 19.06.2009, l'Area Amministrativa di supporto ha trasmesso a questa Area 2B.06 Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali, la pratica in oggetto per il parere di competenza con dichiarazione di regolarità e completezza degli atti amministrativi.

Gli atti amministrativi e tecnici trasmessi sono i seguenti:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 20 Ottobre 2008 e allegati:
 - Elab 1: Relazione tecnica urbanistica;

- Elab 2: Tavola di PRG vigente;
- Elab 3: Variante di PRG.
- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio;
- Certificato di avvenuto deposito degli atti in libera visione del pubblico, con l'indicazione dei relativi estremi e della mancata presentazione di osservazioni;
- Attestazione del Dipartimento VI – U.O. n.5 del Comune di Roma del parere reso ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95 sulla assenza di usi civici;
- Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 della Regione Lazio – Area 2S/05 – Difesa del Suolo prot. n.101732 fascicolo 7413 del 01.06.2009.

PREMESSO

Dalla lettura della Delibera di C.C. n. 48/2008 e dagli atti in nostro possesso, è possibile ricostruire la lunga storia urbanistica dell'area oggetto della Variante.

Il PRG previgente, approvato con DPR del 16.12.1965 e con Delibera G.R.L. n. 689 del 06.03.1979, individuava in località "Tenuta la Perna", lungo Via Pontina (all'esterno del GRA) due comprensori edificatori con destinazione "G4: Case unifamiliari con giardino", con una superficie territoriale complessiva di 284.182 mq, e una volumetria edificabile di circa mc. 62.520 (di cui mc. 56.836 residenziali e mc. 5.684 non residenziali).

La Variante generale al PRG denominata "Piano delle Certezze" adottata con Del. C.C. n. 92/97, prevedeva lo stralcio e la ripianificazione dei due comprensori a sottozona "H2: Agro romano vincolato", prevedendo l'applicazione del principio della compensazione all'intera volumetria di mc. 62.521, inserendola, in forza dell'O.d.G. n. 60 del 1.08.1996, nella tabella "*1.3 Piano delle certezze – Sintesi degli O.d.G. relativi alle delibere della Variante di Salvaguardia (Del. C.C. 21.2.95 n. 40 e Del. C.C. 22.2.98 n. 20) e di perimetrazione dei parchi (Del. C.C. 20.2.95 n. 39 e Del. C.C. 1.8.96 n. 162)*".

Il Comune di Roma con Delibera di C.C. n. 162 del 1.08.1996, ha proceduto alla perimetrazione dei parchi del Complesso lacuale Bracciano Martignano, Arrone Castel di Guido, Marcigliana, Valle dell'Aniene, Decima Malafede, Monte Mario, Tenuta dei Massimi, Laurentino Acqua Cetosa, ed in particolare nel parco di Decima-Malafede venivano ricomprese le aree dei due comprensori sopra citati.

La Regione Lazio, successivamente all'adozione della "Variante delle Certezze" del 1997, con la L.R. 6.10.1997 n. 29 ha istituito, tra l'altro, la Riserva naturale di Decima Malafede escludendo dalla perimetrazione le aree dei due comprensori in questione.

In sede di controdeduzioni alle osservazioni del "Piano delle Certezze", ed in coerenza con quanto stabilito dalla Sentenza TAR Lazio n° 1732/1999 di accoglimento al ricorso del Consorzio Michelangelo limitatamente alla possibilità di ubicare le volumetrie nelle aree escluse dal perimetro del Parco, sottoposte dal PTP a tutela limitata, il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 176 del 9 Novembre 2000 prevedeva, per motivazioni di carattere ambientale: l'applicazione del principio della compensazione per la quota del 20% dell'intera volumetria (mc. 62.520), pari a mc. 12.504 attraverso il suo inserimento nella tabella 1.3 del Piano delle Certezze; la concentrazione del residuo 80%, pari a mc. 50.016 nelle parti prospicienti la Via Pontina (interessate da tutela limitata); la cessione gratuita delle parti più interne al parco (interessate da tutela paesaggistica) all'Amministrazione Comunale proponendone l'inserimento nel parco di Decima Malafede.

Tale previsione veniva confermata in sede di approvazione del "Piano delle Certezze", di cui alla DGR n° 856 del 10 Settembre 2004.

Il NPRG, adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 Marzo 2003 individua, in coerenza col "Piano delle Certezze", i due ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale (ATO-R), denominati "ATO-R12 Tor de' Cenci Nord" e "ATO-R13 Tor de' Cenci Sud"; il riconoscimento della volumetria complessiva già assegnata dal "Piano delle Certezze" pari a mc. 50.016 (corrispondenti a mq. 15.630 di SUL), così suddivisi:

1. ATO-R12 Tor de' Cenci Nord: SUL mq. 7.326 (corrispondenti a mc. 23.443)
2. ATO-R13 Tor de' Cenci Sud: SUL mq. 8.304 (corrispondenti a mc. 26.573).

Inoltre lo stesso NPRG adottato confermava anche la compensazione di mc. 12.504 così come prevista dall'approvazione del Piano Certezze (tab. 1.3) per parte dei due comprensori.

A seguito della pubblicazione del NPRG (03.10.2003 – 03.11.2003) tra le altre sono pervenute n° 7 osservazioni (tra cui quella del Municipio XII e altre di associazioni ambientali), che chiedevano l'eliminazione dei due comprensori.

In sede di controdeduzione alle osservazioni avverso il NPRG adottato, la Giunta Comunale con Decisione n. 259 del 5.12.2005, non accoglieva le 7 osservazioni per l'eliminazione dei due ATO.

Contrariamente il Consiglio Comunale con Delibera n. 64 del 21/22.03.2006 di controdeduzione alle osservazioni avverso al NPRG, accoglieva sei delle sette osservazioni tra cui la richiesta del Municipio, stralciando i due comprensori e pianificando le aree con destinazione "Area agricola".

La Giunta Comunale, nel Maggio del 2006, prendeva in esame una memoria relativa ai due ambiti di trasformazione ordinaria finalizzata a verificare la possibilità di trovare una soluzione alle problematiche sociali scaturite per la Cooperativa Edilizia Consorzio Michelangelo dalle vicende giudiziarie legate al dissesto del Consorzio COOP Casa Lazio dando mandato *“agli uffici competenti di verificare, (...), in sede di conferenza di copianificazione con la Regione Lazio, finalizzata all'approvazione del NPRG (...) l'opportunità del ripristino, in termini di localizzazione e di volumetrie, degli ambiti di trasformazione ordinaria (ATO) prevalentemente residenziali R12 Tor de' Cenci Nord e R13 Tor de' Cenci Sud con l'irrinunciabile condizione che l'area di riferimento di detti comprensori, fermo restando gli obblighi già previsti dal Piano delle Certezze, risultasse a tutti gli effetti giuridici, amministrativi e patrimoniali nella piena disponibilità delle famiglie danneggiate facenti capo alla Cooperativa Edilizia Consorzio Michelangelo, e fosse da esse utilizzata con l'esclusivo obiettivo di perseguire la finalità pubblica correlata al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie stesse, finalità che avrebbe dovuto essere in ogni caso pienamente e dettagliatamente certificata e documentata agli Organi e agli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale”*.

In sede di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 66 bis della L.R. n. 38/99 per il Nuovo PRG di Roma, lo schema di accordo approvato ha confermato le controdeduzioni del Comune relativamente all'eliminazione dei due ATO, riconfermata dalla Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 12 Febbraio 2008 di ratifica e approvazione del NPRG.

L'Accordo di Copianificazione e la Del. C.C. n. 18/2008, oltre allo stralcio dei due ambiti di trasformazione ordinaria, AtoR12 e AtoR13, e la conseguente ripianificazione ad area agricola nell'elaborato 3*.25 Sistemi e Regole 1:10.000, prevedono anche l'ampliamento della Componente primaria A della Rete Ecologica (elaborato 4*.25 prescrittivo) inserendo le aree degli ex ATO R12 e R13 e il mantenimento in compensazione della quota residua del 20% dell'intera volumetria (mc. 62.520), pari a mc. 12.504 così come previsto dal Piano delle Certezze approvato con D.G.R.L. n. 856/2004 e recepite nell'Allegato A delle NTA del NPRG approvato.

Dall'analisi del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibera n° 556 del 25 Luglio 2007 e n° 1025 del 21 Dicembre 2007, secondo la tavola B “Beni paesaggistici” solo la maggior parte dell'ambito a nord (ATO-R12) e una piccola parte dell'ambito a sud (ATO-R13) sono interessate dalla lettera m) “Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto” di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42/04; secondo la tavola A “Sistemi ed ambiti del paesaggio” le aree di sedime dei due comprensori risultano comprese nel “Sistema del paesaggio agrario”, all'interno dei “Paesaggi agrari di rilevante valore”.

Inoltre i due ambiti d'intervento sono ricompresi nel PTP 15/5 Decima Trigatoria, che secondo la tavola E/3, classificazione di tutela, l'ambito più a nord risulta interessato per la maggior parte da tutela limitata (TLa/3) ed in parte da tutela

paesaggistica (TPb/1); l'area più a sud per la maggior parte da tutela paesaggistica (TPb/1) ed in parte da tutela limitata (TLa/3).

Il Consiglio Comunale con Delibera n. 48 del 20 Ottobre 2008, in coerenza con quanto stabilito nella sentenza del TAR Lazio n. 1732/1999 di accoglimento del ricorso del Consorzio Michelangelo ed in considerazione della opportunità di trovare una soluzione alle gravi problematiche sociali scaturite, per la Cooperativa Edilizia Consorzio Michelangelo, dalle vicende giudiziarie legate al dissesto del Consorzio COOP Casa Lazio, così come già espressa nella Memoria della Giunta Comunale del 10.05.2006, tenuto conto della classificazione di tutela così come definite nel PTPR adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007, ha deliberato in sintesi:

1. di ripristinare la totalità dei diritti edificatori afferenti i due comprensori ex G4, pari a mc. 62.521 e a mq. 19.538 di SUL;
2. di ripristinare l'ATO R13 Tor de' Cenci Sud, attribuendogli una SUL di mq. 10.000 (pari a mc. 32.000) con un incremento rispetto ai mq. 8.304 (pari a mc. 26.573) riconosciuti in sede di adozione del NPRG, variando l'area in questione da Agro Romano "Aree agricole" ad "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale" R13 Tor de' cenci Sud;
3. di prevedere per la quota residua dei diritti edificatori pari a mq. 9.538 e mc. 30.521 l'applicazione del principio della compensazione edificatoria e il suo inserimento nella tabella 1.3 dell'Allegato A alle NTA del NPRG;
4. di condizionare i su richiamati ripristini (punti 1 e 2) al mantenimento delle obbligazioni già definite in sede di controdeduzioni di cui alla DCC n. 176/2000 e di approvazione di cui alla DGRL n. 856/2004 del Piano delle Certezze:
 - la concentrazione della quota dei diritti edificatori (dell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud) in loco nelle parti prospicienti la Via Pontina, già interessate da tutela limitata;
 - la cessione gratuita delle parti più interne verso il parco, all'interno dell'ATO R13, già interessate prevalentemente da tutela paesaggistica, all'A.C. oltre lo standard di legge, da destinarsi a coltura biologica, proponendone l'inserimento nel Parco di Decima;
 - l'affrancamento dagli usi civici anche delle aree di proprietà esterne ai comprensori G3, garantendo altresì l'uso pubblico di Via della Perna;
 - l'impegno a realizzare, a propria cura e spese, e a cedere gratuitamente alla A.C., la viabilità di collegamento dallo svincolo di Tor de' Cenci a Via della Perna, parallela alla Via Pontina, prevista nel NPRG;
5. di modificare la tabella 1.1 di cui all'art. 58 delle NTA inserendo il Municipio XII, il n. 13, la denominazione "Tor de' Cenci" e la SUL mq. 10.000;

6. di modificare la tabella 1.3 dell'Allegato A alle NTA, Compensazioni inserendo l'O.d.G. n. 60 / 01.08.96, nessun Emendamento, il Parco Decima-Malafede, la zona 2 G/4 – Via Pontina e i MC. Tot. di 30.521;
7. la progettazione definitiva degli interventi previsti dai presenti Ambiti deve perseguire standard elevati di qualità architettonica ed ambientale.

CONSIDERATO

La lunga storia urbanistica dei due comprensori descritta nelle premesse in sintesi li definisce edificabili dal 1965 fino al 1997, anno in cui diventano agricole, per poi diventare di nuovo edificabili nel 2000 fino al 2006, anno in cui diventano nuovamente agricole.

Il Consiglio Comunale con propria delibera n. 48/08 ha adottato le seguenti principali decisioni:

- 1) Ripristinare i diritti edificatori afferenti i due comprensori ex G3 Tor de' Cenci di mc. 62.521;
- 2) Ripristinare l'ATO-R13 "Tor de' Cenci Sud" incrementando la SUL da mq. 8.304 (mc. 26.573), prevista nel NPRG adottato con DCC n. 33/2003, a mq. 10.000 (mc 32.000);
- 3) Applicare il principio della compensazione per i residui mc. 30.521;
- 4) Concentrare i diritti edificatori di mc. 32.000 sulla parte dell'ATO-R13 verso la via Pontina;
- 5) Cessione della parte dell'ATO-R13 residua prospiciente il parco.

La Variante urbanistica oggi all'esame riguarda uno soltanto dei due comprensori: "Tor de' Cenci Sud" che modifica la zona di PRG da "Area agricola" ad "Ambito a trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale – ATO R13 Tor de' Cenci Sud" con una SUL di mq. 10.000 (pari a mc. 32.000), mentre l'altro comprensorio "Tor de' Cenci Nord" rimane con destinazione "Area agricola".

Parallelamente alla via Pontina il NPRG, in sede di approvazione, ha previsto un'asse stradale che congiunge direttamente lo svincolo Tor de Cenci e via di Vallerano al fine di alleggerire la via Pontina dal traffico interno. La variante di cui trattasi ha incluso all'interno dell'ATO R13 la parte di asse stradale pubblico intercettata dal comprensorio, a tale proposito si prescrive lo stralcio di detto sedime stradale e relativa superficie dall'ATO R13 con ripristino della destinazione a sede stradale.

Il comma 1 dell'art. 19 (Compensazioni urbanistiche) delle NTA del NPRG recita: *"Il presente PRG assume il principio e l'obiettivo di attuare esclusivamente le compensazioni urbanistiche individuate in allegato A, come integrato con deliberazione*

di Giunta regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle certezze", nonché le seguenti ulteriori compensazioni derivanti da successivi provvedimenti: comprensorio "Tor Marancia", di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 53/2003, con SUL da compensare pari a 608.250 mq; comprensorio "Casal Giudeo", di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 125/2001, con SUL da compensare stabilita nella stessa deliberazione. Pertanto il principio della compensazione può essere attuato soltanto per i mc. 12.504 già definiti dalla tabella 1.3 Piano delle Certezze dell'Allegato A delle NTA del NPRG e non possono essere ammessi a compensazione le cubature di "Tor de' Cenci Nord" in quanto l'area con destinazione agricola non produce volumetria. Deve quindi essere stralciata dalla previsione compensatoria la cubatura desunta dalla differenza di mc. 30.000 meno mc. 12.504 pari a mc 17.496.

Il Consiglio Comunale potrebbe provvedere con apposita Variante urbanistica a localizzare i restanti mc. 17.496 nell'area relativa al comprensorio Tor de Cenci nord. Tale previsione edificatoria è possibile solo nel caso di parere favorevole della Soprintendenza archeologica, in caso di parere negativo si potrebbe prevedere la compensazione in altra area previa variante alle NTA del NPRG art. 19 aggiungendo al comma 1 l'ulteriore provvedimento relativo a Tor de Cenci nord per la relativa SUL.

Per quanto riguarda l'ATO-R13 Tor de' Cenci Sud si condivide la previsione di concentrare la cubatura afferente (mc 32.000) e gli standard relativi nella parte del comprensorio verso la via Pontina destinando a verde pubblico extra standard la parte verso il Parco oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Oltre a tale cubatura si ritiene opportuno verificare la possibilità di collocare nella stessa area dell'ATO R13 anche i 12.504 mc previsti in compensazione dalla Variante delle Certezze. Ancorché tale concentrazione di cubatura comporterebbe un indice edificatorio medio alto, sarebbe appropriato in considerazione della particolare situazione creata dalle vicende giudiziarie legate al dissesto del Consorzio Coop. Casa Lazio riducendo in tal modo i tempi relativi all'attuazione della compensazione in altra area ancora da definirsi.

A fronte dei 12.504 mc, con la Variante delle Certezze era stato definito che dovevano essere cedute le due aree perimetrate ed individuate nell'allegato H di cui alla delibera G.R. n. 856 del 10.09.04 di approvazione del Piano delle Certezze. La cessione gratuita, prevista dal Consiglio Comunale per la sola area ATO-R13 Tor de' Cenci Sud, deve invece riguardare le due aree suddette, ovvero sia la parte del comprensorio Tor de' Cenci Sud verso il Parco (mq. 52.000 circa) e sia la parte dell'area sempre verso il Parco dell'altro comprensorio destinata ad agro romano (mq. 30.000 circa).

Secondo il NPRG vigente sono prescrittivi, oltre agli elaborati Sistemi e Regole 1:10.000, anche gli elaborati della Rete Ecologica, i quali prevedono per i due comprensori ex G3, Tor de' Cenci Sud e Tor de' Cenci Nord, la Componente primaria A.

In detta Componente primaria della Rete Ecologica, art. 72 delle NTA del NPRG, *“sono previste azioni prevalentemente di tutela e salvaguardia degli ecosistemi”* e gli interventi previsti dalle norme relative alle componenti di *“Sistemi e Regole”*, sono soggetti a limitazioni o esclusioni come definite dallo stesso art. 72. Si prescrive, pertanto, che il Comune di Roma debba adeguare la Rete ecologica al fine di consentire la realizzazione delle volumetrie previste nell’ATO-R13 Tor de’ Cenci Sud.

Per quanto riguarda gli usi civici, Il Consiglio Comunale nella deliberazione n. 48/2008, ha posto la condizione dell’obbligo di *“affrancamento dagli usi civici anche per le aree di proprietà esterne ai comprensori G3”*; il Dipartimento VI, U.O. n.5, del Comune di Roma con nota prot. 16434 del 22.07.2008, ha rilasciato l’attestazione dalla quale si evince che l’area interessata (comprensorio Tor de’ Cenci Sud) non è gravata da usi civici. Si chiede al Comune di chiarire se anche le aree esterne ai comprensori siano escluse dagli usi civici così come disposto dal Consiglio Comunale.

Relativamente al bene paesaggistico di cui al comma 1, lettera m) dell’art. 142 del D.Lgs n. 42/04, come previsto dalla L.R. n. 24/98, si applicano le modalità di tutela contenute nel Capo II art. 13 della stessa L.R. 24/98 e, come previsto anche dall’art. 9 delle NTA del PTPR adottato, le modalità di tutela di cui al Capo III art. 41 delle stesse Norme e, pertanto, è previsto il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

Per tutto quanto premesso e considerato, il “Comitato Regionale per il Territorio”, è del

PARERE

che, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, la Variante al Nuovo PRG vigente, per la trasformazione dell’area relativa all’ex comprensorio G3 “Tor de’ Cenci Sud”, in località “La Perna”, da “Sistema ambientale – Agro Romano - Area Agricola” a “sistema Insediativo - Città della Trasformazione - Ambito di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale – ATO R13”, con la modifica della tabella 1.1 di cui all’art. 58 delle NTA inserendo il Municipio XII, il n. 13, la denominazione “Tor de’ Cenci” e la SUL mq. 10.000, adottata con DCC n. 48, del 20 ottobre 2008, sia meritevole d’approvazione, con tutte le modifiche e prescrizioni riportate, introdotte d’Ufficio, ai sensi dell’art. 3 della legge 765/67, ed a quelle relative ai Pareri espressi.

Il segretario del C.R.p.T.
ZOPPINI

Il f.f. di Presidente del C.R.p.T.
CARINI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 dicembre 2009, n. 964.

Comune di Ladispoli (Rm). Programma Integrato in variante al piano regolatore generale per la riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano in Via Palo Laziale, legge regionale n. 22, del 26 giugno 1997. Delibera di consiglio comunale n. 91 del 27 novembre 2008. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto Regionale;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e seguenti modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e seguenti modificazioni;

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

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e seguenti modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Ladispoli (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2453 del 06.06.1978;

VISTA la deliberazione consiliare n. 91 del 27.11.2008, con la quale il Comune di Ladispoli (Rm) ha adottato, ai sensi della L.R. n. 22/97, il Programma Integrato per la riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano in Via Palo Laziale, in variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla deliberazione consiliare n. 23 del 11.05.2009;

VISTA la nota n. 81516/2S/05 del 15.05.2009 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area “05” - Difesa del Suolo e Servizio geologico ha espresso parere favorevole ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 (ex Art. 13 Legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99, al “Programma Integrato per la riqualificazione urbanistica di un’area interna al perimetro urbano, in Via Palo Laziale”, nel territorio del Comune di Ladispoli, con l’obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative della apposita variante urbanistica atta a recepire quanto di seguito riportato:

1. *Siano scrupolosamente rispettate le indicazioni riportate nella Relazione geologico-tecnica, a firma del dott. Geol. L. Nolasco, allegata al progetto, e in particolare a quanto indicato di seguito in carattere corsivo “in fase di progetto esecutivo è indispensabile effettuare accertamenti geognostici e geotecnici per verificare le caratteristiche stratigrafiche e le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni al fine di determinare le migliori tipologie fondazionali ed il relativo dimensionamento”;*
 2. *Siano eseguite indagini geofisiche dirette per la determinazione delle Vs30 ai fini della individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione, secondo quanto indicate dal DM del 14.01.2008;*
 3. *Nella scelta della tipologia di fondazione più idonea, sia previsto che il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno litologicamente omogeneo e con buone caratteristiche geotecniche;*
 4. *In fase di progettazione esecutiva degli interventi edificatori, siano adottate le opportune precauzioni tecniche, per la presenza di terreni fortemente compressibili e la esistenza di falda acquifera superficiale, in grado di provocare assestamenti naturali e cedimenti delle fondazioni. Siano valutati gli aspetti di spinta attiva delle terre, in relazione alla presenza di edifici prospicienti l’area di cantiere;*
 5. *Siano eseguite tutte le valutazioni circa la suscettibilità alla liquefazione dei terreni presenti, secondo quanto previsto al D.M. del 14 gennaio 2008 (N.T.C.);*
- *Sia realizzato, sia per le aree edificatorie che per le aree destinate a viabilità e a parcheggi, un adeguato sistema per lo smaltimento e il buon drenaggio delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare, tenendo conto delle locali condizioni pluviometriche;*
 - *Siano progettati tutti gli interventi necessari ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere superficiali presenti, prevedendo l’adozione di misure di salvaguardia in funzione degli scarichi sul suolo, che dovranno essere raccolti e smaltiti nella fognatura esistente;*
 - *nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati gli aspetti naturali della vegetazione, utilizzando essenze arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante e coerenti con la zona dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
 - *Siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull’area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: ambientali, urbanistici, paesistici, archeologici, di tutela e salvaguardia delle risorse idriche, di Vincolo Idrogeologico e di usi civici;*

- *Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a V.I.A., ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succ. modif.*

In linea generale, si prescrive che ogni futuro intervento sia eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota del 27.07.2009 con la quale il Dirigente dell'Area IV – Lavori Pubblici assetto ed uso del territorio, cura e tutela ambientale, trasporti del Comune di Ladispoli (Rm) ha attestato *che tutto il territorio comunale risulta non gravato da alcun tipo di uso civico né di demanio collettivo, tantomeno gli immobili in oggetto;*

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 – all'esame dell'Area 2B 05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 158451 del 11.11.2009, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di che trattasi, in variante al P.R.G., sia meritevole di approvazione per i motivi riportati nella relazione medesima;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera quale **Allegato A**;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

D E L I B E R A

di approvare il Programma Integrato in variante al P.R.G. vigente per la riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano in Via Palo Laziale, adottato dal Comune di Ladispoli (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 27.11.2008, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 158451 del 11.11.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B 05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Relazione Illustrativa – Analisi Economico Finanziaria;
- Tav. 2 - Inquadramento urbanistico (Stralcio C.T.R. – Stralcio P.R.G. – Stralcio catastale – Stralcio P.T.P. Tav. E/3-7 – Stralcio P.T.P.R. Tav. A – Stralcio P.T.P.R. Tav. B – Stralcio ortofoto comunale – Inquadramento urbano;
- Tav. 3 - Stato di consistenza degli edifici;
- Tav. 4 - Interventi di programma – Trasposizione del P.R.G. vigente su base catastale – zonizzazione di P.I.I. in variante al P.R.G. su base catastale;
- Tav. 5 - Planimetria generale di programma – profili regolatori – schemi dei servizi a rete – planimetria catastale e particellare delle aree pubbliche da cedere;

- Tav. 6 - Progettazione preliminare degli interventi privati;
- Tav. 7 - Progetto preliminare degli interventi pubblici;
- Tav. 8 - Planovolumetria e viste di insieme;
- Tav. 9 - Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I.;
- Tav. 10 - Schema di convenzione e impegnativa di programma.

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



**REGIONE
LAZIO**

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

ALLEGATO A

Prot. n°

OGGETTO: Comune di Ladispoli (RM) – Programma Integrato di intervento per la
riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano in Via Palo Laziale
- Art.4 L.R.36/87

Con nota n°22380 del 05/08/2009 (ns. prot. n°158451 del 13/08/2009) il comune di
Ladispoli ha trasmesso gli atti tecnico amministrativi relativi all'oggetto.

PREMESSO

Il Comune di Ladispoli, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°2453 del 06/06/78,
ha adottato, con D.C.C. n°91 del 27/11/2008, il Programma Integrato di intervento per la
riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano in Via Palo Laziale.

Durante il periodo di deposito e nei trenta giorni successivi non sono pervenute al
Comune osservazioni in merito alla variante di che trattasi.

La documentazione trasmessa si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- deliberazione di C.C. n°91 del 27/11/2008 con la quale l'Amministrazione ha adottato il Programma integrato in oggetto;
- deliberazione di C.C. n°23 del 19/05/2009 con la quale l'Amministrazione ha preso atto che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- atti di deposito e pubblicazione;
- libro protocollo delle osservazioni;
- attestazione comunale di inesistenza di diritti di uso civico né di demanio collettivo;
- parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/2001 (ex art.13 della L.64/74) e della D.G.R.n°2649/99 rilasciato dalla Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli con nota n°81516/2S/05 del 15/05/2009;
- Tav. 1 – Relazione illustrativa e analisi economico finanziaria
- Tav. 2 – Inquadramento urbanistico
- Tav. 3 – Stato di consistenza degli edifici esistenti
- Tav. 4 – Interventi di programma
- Tav. 5 – Planimetri generale di programma
- Tav. 6 – Progettazione preliminare degli interventi privati
- Tav. 7 – Progetto preliminare degli interventi pubblici
- Tav. 8 – Planovolumetria e viste d'insieme
- Tav. 9 – Norme tecniche di attuazione del P.I.I.
- Tav. 10 – Schema di convenzione e impegnativa di programma

- Relazione geologico tecnica

Dagli atti amministrativi ed elaborati tecnici si può desumere che gli interventi inseriti nel Programma integrato interessano una superficie complessiva di mq 7.466,00. Gli interventi previsti risultano in riduzione di cubatura (da mc7.851,59 a mc 5.250,60) e consistono in: realizzazione di un edificio commerciale (1.500 mq s.u.l.), realizzazione di un verde pubblico attrezzato a piazza, realizzazione di un parcheggio pubblico per complessivi 100 posti auto e cessione di un'area di mq 760,00 da destinare a Servizi pubblici. Di conseguenza tali aree saranno classificate urbanisticamente come Zona Servizi privati – commerciali – (N.T.A. del P.I.) , Verde pubblico(art.17 N.T.A. del P.R.G.), Parcheggio pubblico e Servizi pubblici (art.16 N.T.A. del P.R.G.)

CONSIDERATO

L'area oggetto di intervento è classificata dal vigente strumento urbanistico generale come Zona H3 – Verde privato - , Zona B5 – completamento – e viabilità. Quest'ultima, essendo decaduto il vincolo preordinato all'esproprio, ad oggi risulta priva di destinazione urbanistica.

L'area oggetto di intervento è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua denominato "Torrente Sanguinara" - iscritto nell'elenco delle acque pubbliche -. Da un confronto con l'elaborato A del P.T.P.R., la zona interessata ricade interamente in un ambito classificato paesaggio urbano nel quale è possibile mantenere la fascia libera ed in edificata nei primi 50 mt dall'argine secondo quanto disposto dall'art.7 della L.R.24/98 e dall'art.35 delle N.T.A. del P.T.P.R. E' doveroso segnalare che in virtù dell'art.142, c.2, lett. a) del D.Lgs.42/04 e s.m.i. sulla porzione di area classificata urbanisticamente come Zona B gli effetti del vincolo del corso d'acqua non vengono applicati.

Scopo degli interventi è quello di riqualificare una parte del centro abitato di Ladispoli attualmente in stato di abbandono e degrado. Tale riqualificazione ruota essenzialmente sull'edificazione del nuovo edificio commerciale e della piazza pubblica.

Tutto ciò premesso e considerato, l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT è del

PARERE

Programma Integrato di intervento per la riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano in Via Palo Laziale in variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art.4 L.R.36/87, sia meritevole di approvazione regionale.

Il funzionario istruttore
ROCCHI

Il dirigente
CARINI

Il Direttore
IACOVONE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2010, n. 22.

Comune di Ciampino (Rm). Variante alle N.T.A. del vigente piano regolatore generale relativa alla modifica degli artt. 5, 7, 9 e 31 ed al punto 8) del Parere geologico-vegetazionale, riportato in premessa alle N.T.A. Delibera di consiglio comunale n. 27 del 20 maggio 2008. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Visto lo Statuto Regionale; **Vista** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

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

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

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

Premesso che il Comune di Ciampino (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 55 del 24.01.2006;

Vista la deliberazione consiliare n. 27 del 20.05.2008 con la quale il Comune di Ciampino (Rm) ha adottato la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. riguardante la modifica degli artt. 5, 7, 9 e 31;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 22.10.2008;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 172/7 reso nella seduta del 19.11.2009, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi e con le modifiche, nel voto stesso riportati, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 250003 del 30.11.2009 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Ciampino (Rm) le modifiche apportate con il citato voto, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del richiamato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la deliberazione consiliare n. 135 del 3.12.2009, con la quale il Comune di Ciampino ha accolto integralmente le modifiche apportate con il citato voto n. 172/7/2009;

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 172/7 reso nella seduta del 19.11.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

di approvare la variante alle N.T.A. del vigente P.R.G., riguardante la modifica degli artt. 5, 7, 9 e 31, adottata dal Comune di Ciampino (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 20.05.2008, secondo i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 172/7 del 19.11.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**.

La variante normativa è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione n. 27 del 20.05.2008:

- Elaborato n. 1 Relazione Tecnico Descrittiva
- Elaborato n. 2 Norme Tecniche di Attuazione – articoli modificati

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 172/7, del 19 Novembre 2009.

ALLEGATO A

Relatore:
arch. Demetrio Carini.

OGGETTO: Comune di CIAMPINO (RM)
Variante al P.R.G., per la modifica degli artt. 5, 9 e 31 delle N.T.A. ed al punto 8) del Parere geologico-vegetazionale, riportato in premessa alle N.T.A..
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27, del 20 Maggio 2008.

IL COMITATO

VISTA la nota prot. n. 39100 del 24.09.2008, acquisita da questa Direzione con prot. n. 168798 del 29.09.2008, con la quale il Comune di Ciampino ha trasmesso gli atti relativi alla Variante alle N.T.A. di cui in oggetto;

VISTA la nota dell'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione, prot. n. 168798 del 09.10.2008, con la quale, a seguito del riscontro della regolarità formale ed amministrativa, si richiedeva la documentazione integrativa necessaria per il proseguimento dell'iter amministrativo;

VISTA la nota prot. n. 48472 del 20.11.2008, acquisita con prot. n. 205740 del 21.11.2008, con la quale il Comune di Ciampino ha trasmesso gli atti integrativi richiesti;

VISTA la nota dell'Area Amministrativa di Supporto, prot. n. 205740 del 01.12.2008, con la quale, veniva dunque trasmessa la documentazione completa all'Area 2B.05 - *Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Latina e Frosinone*, per l'espressione del Parere di competenza.

PREMESSO

Il Comune di Ciampino, Provincia di Roma, è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 55 del 24 gennaio 2006, pubblicato sul BURL n. 5 del 20 febbraio 2006.

Lo stesso ha adottato, con D.C.C. n. 27 del 20 Maggio 2008, la Variante normativa alle N.T.A. di P.R.G. relativa alla modifica degli artt. 5, 9 e 31 delle stesse.

Il progetto di Variante si compone dei seguenti atti amministrativi:

- D.C.C. n. 27 del 20.05.2008, avente ad oggetto “*Variante Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Adozione -*”;
- Manifesto di pubblicazione;
- Certificato del Segretario Generale di avvenuta pubblicazione dell’avviso di deposito nei luoghi pubblici completo del certificato di avvenuto deposito degli atti con relativi estremi delle osservazioni/opposizioni debitamente protocollate;
- Certificato del Segretario Generale attestante la mancanza di osservazioni;
- D.C.C. n. 99 del 22.10.2008 di controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni;

Come si evince dalla relazione tecnica, che fa parte integrante della Delibera di Adozione, la Variante in esame, “... *pur non incidendo sui parametri urbanistici, standards, e zonizzazioni, costituisce la prima tappa di un percorso di aggiornamento delle N.T.A. ... e si sviluppa sostanzialmente in continuità con le linee fondamentali del P.R.G. vigente, per il conseguimento di un riequilibrio delle N.T.A. attraverso modifiche parziali che mirano a garantire una corretta applicazione delle stesse*”.

L’Amministrazione Comunale ha recepito le richieste di adeguamento della normativa per “... *evitare una sperequazione tra edifici soggetti a Permessi di Costruire su aree ad edificabilità diretta ed edifici condonati per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, nell’applicare la normativa specifica relativa alle superfici considerate non residenziali o accessorie delle unità che vengono ristrutturate o demolite e ricostruite.*”

Inoltre si è data la possibilità di ampliare la “libertà progettuale” nei casi di realizzazione di pilotis o di porticati, seppur nel rispetto delle percentuali di base stabilite nelle N.T.A.

CONSIDERATO

La Variante proposta, recepisce e corregge un errore formale presente nel Parere Geologico-Vegetazionale dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile in sede di istruttoria della Variante Generale al P.R.G., ed allo stesso tempo modifica, come suddetto, gli artt. 5, 9 e 31 delle N.T.A. del P.R.G. integrandone il contenuto (le parti modificate o integrate sono evidenziate).

Il testo normativo adottato è riportato nelle tabelle come di seguito:

- 1) Viene recepito, nelle premesse delle N.T.A., l'errore materiale presente nel Parere Geologico-Vegetazionale, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ai sensi della L.R. n. 72/75 e D.G.R.L. n. 2649/99, con Determinazione n. B0352 del 01.04.2003 sulla Variante al P.R.G. (DGR. N. 55 del 24.01.06), così come evidenziato dalla Determinazione della medesima Direzione Regionale, prot. n. 105636 del 17.06.2008:

<u>Punto 8) Parere geologico-vegetazionale riportato in premessa alle N.T.A. Prescrizione n° 1, 2° punto</u>	<u>Punto 8) Parere geologico-vegetazionale riportato in premessa alle N.T.A. Prescrizione n° 1, 2° punto</u>
Vigente	Variante
(omissis) - nelle aree in cui la concentrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di Piani pilotis; (omissis)	(omissis) - nelle aree in cui la contrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualunque tipo e destinazione e si prescrive la realizzazione di piani pilotis. (omissis)

- 2) **Art. 5** - Viene introdotta l'integrazione al 1° comma come di seguito riportato:

<u>ART. 5 : EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO</u>	<u>ART. 5 : EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO</u>
Vigente	Variante
Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione della Variante generale al P.R.G. che di seguito sarà chiamato P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida anche se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del	Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione della Variante generale al P.R.G. che di seguito sarà chiamato P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida anche se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del

Piano, possono subire trasformazioni e modifiche, anche di demolizione e ricostruzione, senza aumento di cubatura e superfici assentite. (omissis)	Piano, possono subire trasformazioni e modifiche, anche di demolizione e ricostruzione, senza aumento di cubatura e superfici assentite, con possibilità di incremento di sole superfici non residenziali (S.N.R.) . (omissis)

- La modifica non risulta ammissibile, in quanto si andrebbero ad ampliare edifici esistenti condonati, e quindi legittimi in seguito alla procedura di sanatoria, ma senza una destinazione urbanistica compatibile. Pertanto si propone lo stralcio del comma introdotto.

3) **Art. 7** - Viene introdotta l'integrazione al punto 10) come di seguito riportato:

ART. 7: <u>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</u>	ART. 7: <u>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</u>
Vigente	Variante
(omissis) - 10) Superficie lorda (SL): La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione), dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica, di condizionamento, ecc), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati. Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni	(omissis) - 10) Superficie lorda (SL): La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione), delle superfici non residenziali (s.n.r.), cantine interrato, magazzini interrati, soffitte o sottotetti , dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica, di condizionamento, ecc), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati. Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da

provvisorie e le costruzioni in precario. (omissis)	calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario. (omissis)

➤ La proposta è accolta con la seguente modifica d'Ufficio:

“Superficie lorda (SL): La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione), **delle cantine interrato, dei magazzini interrati, delle soffitte o sottotetti, purché non abitabili in conformità alle disposizioni della L.R. 16 aprile 2009 n. 13,** dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica, di condizionamento, ecc), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

4) **Art. 9** - Viene introdotta la modifica al 6° e 7° comma, come di seguito riportato:

<u>ART. 9: CALCOLO DELLE CUBATURE</u>	<u>ART. 9: CALCOLO DELLE CUBATURE</u>
Vigente	Variante
(omissis) Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati od interrati destinati ad uffici od attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici. (omissis)	(omissis) Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati od interrati destinati ad uffici od attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici, dei locali interrati quali garage, autorimesse, cantine, depositi, magazzini, soffitte o sottotetti. (omissis)
(omissis) Sono altresì esclusi dal conteggio delle	(omissis) Sono altresì esclusi dal conteggio delle

cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche: b) le logge rientranti, chiuse da tre lati, di una superficie massima di mq 20.00 pari al 15% dell'alloggio servito; <i>(omissis)</i>	cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche: b) le logge rientranti, chiuse da tre lati, di una superficie massima di mq 20.00 pari al 15% dell'alloggio servito. Nei casi di edifici diversi dalla residenza la superficie delle logge è ammessa in relazione alle esigenze progettuali, nella percentuale del 15%; <i>(omissis)</i>
---	--

➤ La proposta è accolta con la seguente modifica d'Ufficio al 6° comma:

“...dei locali interrati quali garage, autorimesse, cantine, depositi, magazzini, soffitte o sottotetti purché non abitabili, in conformità alle disposizioni della L.R. L.R. 16 aprile 2009 n. 13”.

➤ La proposta è accolta con la seguente modifica d'Ufficio al 7° comma:

“Nei casi di edifici diversi dalla residenza la superficie delle logge è ammessa in relazione alle esigenze progettuali, nella percentuale massima del 15% della superficie utile complessiva”.

5) **Art. 31** - Viene introdotta la modifica al 10° comma, come di seguito riportato:

<u>ART. 31: ZONE DI ESPANSIONE C-INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE. Art. 2 D.L. 1444/68</u>	<u>ART. 31: ZONE DI ESPANSIONE C-INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE. Art. 2 D.L. 1444/68</u>
Vigente	Variante
<i>(omissis)</i> - Le destinazioni d'uso delle zone C, salvo quanto dettagliatamente indicato per le singole sottozone, sono le seguenti:	<i>(omissis)</i> - Le destinazioni d'uso delle zone C, salvo quanto dettagliatamente indicato per le singole sottozone, sono le seguenti:

- residenziali (residenza privata, residenza collettivo); - commerciali con una superficie inferiore a 300 mq; - studi professionali-uffici; - autorimesse private; - botteghe artigianali compatibili con la residenza (art. 29); - pensioni; - attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero. <i>(omissis)</i>	- residenziali (residenza privata, residenza collettivo); - commerciali nei limiti previsti dal P.U.C.; - studi professionali-uffici; - autorimesse private; - botteghe artigianali compatibili con la residenza (art. 29); - pensioni; - attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero. <i>(omissis)</i>

➤ La proposta è accolta così come proposta dall'A.C.

Avverso la delibera consiliare di adozione non è stata presentata alcuna osservazione, come attestato con Deliberazione di C.C. n. 99, del 22.10.2008.

Preso atto che le modifiche introdotte comportano un modestissimo incremento del peso urbanistico, la Variante proposta appare ammissibile in relazione alle competenze proprie di questa Direzione.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante normativa al P.R.G., adottata dal Comune di Ciampino, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27, del 20 Maggio 2008 e controdedotta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99, del 22 Ottobre 2008, relativa alla modifica degli artt., 5, 9 e 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G., sia meritevole d'approvazione, con le modifiche introdotte nel presente Voto, introdotte ai sensi dell'art. 3, della Legge 765/67.

Il segretario del C.R.p.T.
ZOPPINI

Il Vice Presidente del C.R.p.T.
IACOVONE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2010, n. 23.

Comune di Soriano nel Cimino (Vt). Variante generale al piano regolatore generale. Delibera di consiglio comunale n. 27 del 17 maggio 1999 e deliberazione consiglio comunale n. 7 del 17 febbraio 2006. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

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

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

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Soriano nel Cimino (Vt) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4659 del 06.06.1989;

VISTA la deliberazione consiliare n. 27 del 17.05.1999 con la quale il Comune di Soriano nel Cimino (Vt) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate nei termini n. 34 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 76 del 06.08.1999;

VISTA la successiva D.C.C. n. 7 del 17.02.2006 con la quale il Comune di Soriano nel Cimino (Vt) ha provveduto ad integrare e/o sostituire gli elaborati già adottati con la sopra citata delibera consiliare n. 27/1999;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate nei termini n. 30 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 52 del 12.07.2006;

CHE direttamente a questa Regione è pervenuta n. 1 osservazione fuori termine;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 163/1 reso nella seduta del 04.06.2009,

allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le ablazioni e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 117928 del 24.06.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Soriano nel Cimino (Vt) copia del suddetto voto n. 163/1 del 2009 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 80 del 25.09.2009 con la quale il Comune di Soriano nel Cimino (Vt) ha preso atto delle modifiche apportate con il citato parere n. 163/1/2009 del C.R.p.T. ed ha, inoltre, provveduto, a seguito di specifica richiesta da parte del suddetto Organo consultivo, a graficizzare tutte le modifiche e/o le "sincronizzazioni" tra gli elaborati della prima e della seconda adozione della Variante in argomento e a controdedurre all'osservazione presentata fuori termine direttamente alla Regione Lazio;

VISTA la nota del 04.03.1999 con la quale l'Unità Sanitaria Locale VT/3 - Viterbo - Servizio Igiene Pubblica, ha espresso, dal punto di vista igienico-sanitario, parere favorevole alla Variante al P.R.G. del Comune di Soriano nel Cimino (Vt);

VISTA la nota n. D2/2S/05/227840 del 19.12.2005 con la quale il Dipartimento Territorio D2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli 2S – Area 05 Difesa del suolo e Servizio Geologico Regionale – ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001, dell'art. 13 L. 64/74 e della D.G.R. 2649/1999 con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico, fatte salve le specifiche di seguito indicate per le singole frazioni o blocchi di frazioni per gli interventi proposti ed inseriti nel Piano, escludendo tutto ciò che non è espressamente citato e con riferimento alla cartografia geologica redatta dal geol. Roberto Troncarelli:*

ZONA MOLINELLA.

Le aree indicate in rosso nella Carta dell'Idoneità Territoriale non dovranno essere assoggettate ad alcuna edificazione per eccessiva acclività, spesso accompagnate a presenza di speroni rocciosi, sede di possibili dissesti in roccia e per la presenza di testata di fosso ad Ovest della S.P. Molinella, all'altezza del Km 1.450 circa.

ZONA FORNACCHIA.

*Agli interventi in Zona C in Località Poggio della Madonna del Carmine si propone **PARERE CONTRARIO** ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001, dell'art. 13 L. 64/74 e della D.G.R. 2649/1999 per l'esistenza di zone con elevate acclività e presenza di gradino morfologico nella parte alta della dorsale; le aree in piana alluvionale sono a rischio esondazione, come riportato nella Carta dell'Idoneità Territoriale. Per gli interventi in località CASA S. ANTONIO si propone **PARERE CONTRARIO** ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001, dell'art. 13 L. 64/74 e della D.G.R. 2649/1999 per elevata sensibilità geologica data dalla presenza d'area boscata di pregio, e di fasce di rispetto dal Fosso S. Antonio.*

Negli ampliamenti delle zone di cava dovranno essere valutate le compatibilità ambientali e geomorfologiche in fase di Piani Attuativi.

ZONA MADONNA DI LORETO.

Si propone parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001, dell'art. 13 L. 64/74 e della D.G.R. 2649/1999, mantenendo una fascia di rispetto lungo le scarpate, in ottemperanza della Circolare Regionale 769/1982.

ZONA S. EUTIZIO.

Si propone parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001, dell'art. 13 L. 64/74 e della D.G.R. 2649/1999, mantenendo una fascia di rispetto dai corsi d'acqua, in ottemperanza a quanto delimitato nella Carta dell'Idoneità Territoriale.

Per la restante parte della Variante Generale al P.R.G.

- A. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nella Relazione geologica redatta dal Geol. Roberto Troncarelli che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno.*
- B. Gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti a verifiche di stabilità a breve e lungo termine, in condizioni statiche e dinamiche sulla base di parametri geomeccanici rilevati da prove di laboratorio o in sito e non da valori di letteratura.*
- C. I manufatti dovranno essere edificati su un unico litotipo, verificando la consistenza e le caratteristiche geomeccaniche del terreno di fondazione, tramite specifiche indagini geognostiche, in ottemperanza del D.M. 11/03/1988.*
- D. Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque superficiali mediante idonee linee di raccolta, smaltimento e deflusso verso punti di minimo morfologico.*
- E. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione all'altezza degli edifici rispetto alla larghezza delle strade.*
- F. Sia lasciata una fascia di rispetto di almeno 10 metri per parte dalle sponde dei fossi, delle incisioni e dei corsi d'acqua, non inseriti nell'elenco delle acque pubbliche di cui all'articolo 96 punto F del R.D. 25/07/1904 n. 523.*
- G. Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti e la copertura dei fossi, che non sia imposta da ragioni di tutele della pubblica incolumità (Articolo 41 del D.L. 152/99).*
- H. Nelle aree a dissesto geomorfologico, fascia a pericolosità molto elevata per frana e nelle aree a rischio idraulico per esondazione individuate nel P.A.I. redatto dall'Autorità di Bacino del Tevere devono essere osservate categoricamente le norme tecniche del P.A.I. che vietano qualsiasi nuova edificazione mentre, sono autorizzati esclusivamente interventi di messa in sicurezza.*
- I. Siano rispettate, nell'ambito dei 200 metri di raggio in corrispondenza dei pozzi e delle sorgenti già utilizzati a scopo idropotabile dal Comune di Soriano nel Cimino, le norme transitorie previste dalla D.G.R. n. 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'art. 21 del D.L. n. 152/99.*
- J. Siano individuate le aree di salvaguardia, dei pozzi esistenti di captazione per consumo umano gestiti dal Comune di Soriano nel Cimino, secondo le procedure previste dalla D.G.R. 5817/99.*

- K. Per il nuovo pozzo comunale in Località "Tre Fontanelle" siano eseguite periodicamente e regolarmente prove della portata emunta e misurazioni del livello piezometrico della falda, che devono essere trasmesse all'Area "Ufficio Idrografico e Mareografico Regionale" della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, secondo quanto stabilito nel punto 9 della Delibera di Giunta Regionale n. 222 del 25/02/2005.
- L. Tutti i pozzi, utilizzati da privati, per l'approvvigionamento idrico dovranno essere progettati, realizzati, condotti e dismessi in modo da impedire qualsiasi forma d'inquinamento delle falde.
- M. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria.
- N. Per le case rurali sparse di nuova edificazione è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento ad evapotraspirazione.
- O. Per tutti i piani attuativi (piani di lottizzazione convenzionata, piani particolareggiati, piani di riqualificazione, piani di recupero) sia richiesto ulteriore parere ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L. 64/74) e della D.G.R. 2649/99, alla Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico della Regione Lazio.
- P. Siano osservate le prescrizioni indicate dal Dott. Agr. Gioacchino Sansoni.
- Q. Nel caso di piantagione d'essenze arboree ed arbustive siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista edifico e fitoclimatico, salvaguardando, più in generale e per quanto possibile, tutte le essenze arboree d'interesse naturalistico e paesaggistico, con particolare attenzione agli esemplari vetusti.
- R. Nelle aree a verde pubblico siano privilegiati gli aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi, cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti.
- S. Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi, dovranno essere salvaguardate e ricostituite, in caso di degrado, con tecniche di ingegneria naturalistica.
- T. L'edificato prossimo alle zone e formazioni boscate, dovrà essere realizzato avendo cura di tutelare le zone di mantello (margine del bosco), particolarmente nelle fasi di cantierizzazione.
- U. I Piani Attuativi dovranno essere corredati da specifica progettazione e sistemazione del verde, legato organicamente per dare fisionomia unitaria al verde urbano.
- V. Il materiale di risulta dello scortico dovrà essere utilizzato per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine d'accelerare il recupero ambientale.
- W. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione all'altezza degli edifici rispetto alla larghezza delle strade e le seguenti:
- Allegati 2 e 3 dell'OPCM 3274/03, "Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica, per i ponti e per i versanti".

- *D.M. LL.PP. 11/03/1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;*
- *Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317;*
- *Circ. Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;*
- *Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769;*
- *Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/03/1988;*
- *D.M. LL.PP. 16/01/1996 “Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi”;*
- *D.M. LL.PP. 16/01/1996 “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche” e successive modifiche e integrazioni;*
- *Circ. Min. LL.PP. del 10/4/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996.*

VISTA la nota, n. 147398/D3/3D/03 del 02.10.2008 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 – Ufficio 03/A Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi – ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Soriano nel Cimino (Vt) a condizione che venga aggiunto, all'interno delle N.T.A., l'apposito articolo *AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI interamente riportato nell'Allegato A del presente provvedimento;*

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 163/1 del 04.06.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Generale al P.R.G., adottata dal Comune di Soriano nel Cimino (Vt) con deliberazioni consiliari n. 27 del 17.05.1999 e n. 7 del 17.02.2006, con le ablazioni e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con voto n. 163/1 del 04.06.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A** del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

1) Elaborati allegati alla D.C.C. n. 27/1999:

Allegato 1	Relazione Preliminare
Allegato 2	Relazione Generale Analitica
Allegato 3	Relazione Illustrativa
Allegato 5	Documentazione Fotografica
Tavola 1	Sistema Infrastrutturale nell'Area Vasta
Tavola 2	Sistema dell'Ambiente Naturale nell'Area Vasta
Tavola 3	Sistema infrastrutturale e Servizi
Tavola 4	Uso del Suolo
Tavola 5	Vincoli Territoriali
Tavola 6	Azzonamento Centro Urbano
Tavola 7	Azzonamento Loc. Selvarella e Madonna di Loreto
Tavola 9	Azzonamento della Frazione di Chia
Tavola 10	Azzonamento Loc. Santarello
Tavola 11	Azzonamento Loc. Fornacchia
Tavola 12	Azzonamento Località Bucone
Tavola 13	Azzonamento Loc. Pian di Rosciano
Tavola 14	Azzonamento Loc. Piangoli
Tavola 15	Azzonamento Zona Industriale Sanguetta
Tavola 17	Azzonamento Località Molinella
Studio Geologico:	Tavola G1 Territorio Comunale
	Tavola G2 Carta Geolitologica
	Tavola G3 Carta Geomorfologica
	Tavola G4 Sezioni Geologiche
	Tavola G5 Vincoli Ambientali
	Tavola G6 Attività Estrattive

2) Elaborati allegati alla D.C.C. n. 7/2006:

Tavola 5 bis	Vincoli DLgs 490/99
Tavola 5.1	Zonizzazione del Territorio Comunale
Tavola 6 bis	Azzonamento Centro Urbano
Tavola 7 bis	Azzonamento Loc. Selvarella e Madonna di Loreto
Tavola 8.1	Azzonamento della Frazione di S. Eutizio
Tavola 8 bis	Azzonamento della Frazione di S. Eutizio
Tavola 9 bis	Azzonamento della Frazione di Chia
Tavola 10 bis	Azzonamento Loc. Santarello
Tavola 11 bis	Azzonamento Loc. Fornacchia
Tavola 12 bis	Azzonamento Località Bucone
Tavola 13 bis	Azzonamento Loc. Pian di Rosciano

Tavola 14 bis Azzonamento Loc. Piangoli
Tavola 15 bis Azzonamento Zona Industriale Sanguetta
Tavola 17 bis Azzonamento Loc. Molinella
Norme Tecniche di Attuazione
Rilievo delle Volumetrie residenziali e non residenziali nelle Z.T.O. A, B, C
Relazione Illustrativa del Rilievo

3) Elaborati allegati alla D.C.C. n. 80/2009:

Norme Tecniche di Attuazione
Tavola 1 Sistema Infrastrutturale nell'Area Vasta
Tavola 2 Sistema dell'Ambiente Naturale nell'Area Vasta
Tavola 3 Sistema Infrastrutturale e Servizi
Tavola 4 Uso del Suolo
Tavola 5bis Vincoli DLgs 490/99
Tavola 5.1 Zonizzazione del Territorio Comunale
Tavola 6 Azzonamento Centro Urbano
Tavola 7 Azzonamento Loc. Selvarella e Madonna di Loreto
Tavola 8.1 Azzonamento della Frazione di S. Eutizio
Tavola 9 Azzonamento della frazione di Chia
Tavola 10 Azzonamento Loc. Santarello
Tavola 10bis Azzonamento Loc. Santarello
Tavola 11bis Azzonamento Loc. Fornacchia
Tavola 12bis Azzonamento Località Bucone
Tavola 13bis Azzonamento Loc. Pian di Rosciano
Tavola 14bis Azzonamento Loc. Piangoli
Tavola 15bis Azzonamento Zona Industriale Sanguetta
Tavola 17 Azzonamento Località Molinella

e nelle tavole, di cui al parere n. D2/2S/05/227840 del 19.05.2005 del Dipartimento Territorio D2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli 2S – Area 05 – Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale:

Tavola G7 Carta della Idoneità
Tavola G7.04 Carta della Idoneità Zona "Molinella"
Tavola G7.05 Carta della Idoneità Zona "Fornacchia"

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 163/1 del 4 Giugno 2009.

RELATORE: Ach. Marco Rocchi

OGGETTO: Comune di Soriano nel Cimino (VT).
Variante generale al Piano Regolatore Generale
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 17/02/2006 e D.C.C. n. 47 del 25/07/2007
Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e smi.

IL COMITATO

Vista la nota n.1929 del 23/01/2007 (ns. prot. n. 16186 del 30/01/2007) con la quale il Comune di Soriano nel Cimino ha trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla variante in oggetto indicata.

Vista la nota n. 85006/9 del 08/05/2009 e la successiva n. 93779 del 21/05/2009 con la quale l'Area tecnica di questa Direzione ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria prevista dall'art.14 della L.R.43/77, gli atti tecnico amministrativi relativi alla variante di che trattasi.

Esaminati gli atti ed elaborati trasmessi.

Udito il Relatore della proposta di parere.

PREMESSO

Il Comune di Soriano nel Cimino, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.4659 del 06/06/1989, ha adottato con D.C.C. n. 7 del 17/02/2006, la variante generale al P.R.G. di che trattasi.

Avverso la suddetta variante sono state presentate n. 30 osservazioni nei termini nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con D.C.C. n. 52 del 12/07/2007; è stata, inoltre, presentata n. 1 osservazione fuori termine.

Il progetto di variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n. 7 del 17/02/2006 di adozione della variante al P.R.G.;
- D.C.C. n. 52 del 12/07/2006 di controdeduzione alle osservazioni presentate;
- Tav. 5bis Zonizzazione del territorio comunale scala 1:10.000
- Tav. 5.1 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:10.000
- Tav. 6bis Azzonamento centro urbano scala 1:5.000
- Tav. 7bis Azzonamento località Selvarella e Madonna di Loreto scala 1:5.000
- Tav. 8.1 Azzonamento della frazione di Sant'Eutizio scala 1:5.000
- Tav. 8bis Azzonamento della frazione di Sant'Eutizio scala 1:5.000
- Tav. 9bis Azzonamento della frazione di Chia scala 1:5.000
- Tav. 10bis Azzonamento località Santarello scala 1:5.000
- Tav. 11bis Azzonamento località Fornacchia scala 1:5.000
- Tav. 12bis Azzonamento località Bucone scala 1:5.000
- Tav. 13bis Azzonamento località Pian di Rosciano scala 1:5.000
- Tav. 14bis Azzonamento località Piangoli scala 1:5.000
- Tav. 15bis Azzonamento Zona industriale Sanguetta scala 1:5.000
- Tav. 17bis Azzonamento località Molinella scala 1:5.000
- Norme tecniche di attuazione
- Rilievo delle volumetrie residenziali e non residenziali nelle Z.T.O. A, B e C
- Schede di richieste operatori nelle zone artigianali
- Indagine geologica
- Elab. G0 Relazione geologica
- Elab. G1, G2, G3, G4, G5, G6, G6.01, G6.02, G6.03, G6.04, G6.05, G6.06, G6.07, G6.08, G6.09, G6.10, G6.11, G7, G7.01, G7.02, G7.03, G7.04, G7.05, G7.06, G7.07, G7.08, G7.09, G7.10, G7.11, 7. , 7b, 7c Indagine geologica;
- Indagine vegetazionale – Relazione generale
- Indagine vegetazionale Tav. 1, V1.1, V1.2, V1.3, V1.4, V1.5, V1.6, V1.7, V1.8, V1.9, V1.10, V1.11, V2, V2.3, V2.2, V2.1, V2.4, V2.5, V2.6, V2.7, V2.8, V2.9, V2.10, V2.11;
- Analisi del territorio a firma del perito demaniale Luigi Ranucci;
- Avviso di deposito e di adozione della Variante generale al P.R.G. del 15/03/2006;
- Certificato di avvenuto deposito del 15/01/2007;
- Certificato dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito del 15/01/2007;
- Parere favorevole della U.S.L. VT/3 rilasciato in data 04/03/1999;
- Parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01, dell'art.13 della L.64/74 e della D.G.R. 2649/99 reso dalla Direzione Ambiente e Cooperazione tra i popoli in data 19/12/2005;
- Documentazione circa i vincoli ex lege 431/85 punto m) trasmesso dalla Soprintendenza Archeologica in data 19/05/2001 con prot. n. 4932.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il comune di Soriano nel Cimino, posto ai piedi del Monte Cimino, oltre ad essere uno dei più grandi ed importanti della Provincia di Viterbo fa parte della Comunità Montana dei Cimini; ha altitudine variabile tra 80 mt e 1053 mt s.l.m., confina con i comuni di Viterbo, Bomarzo, Bassano in Teverina, Vasanello, Vignanello, Vitorchiano, Canepina e Vallerano, ed è collegato dalla superstrada Orte-Viterbo.

Il territorio, che misura una estensione territoriale pari ad Ha 7848, è composto dai due insediamenti più antichi: il centro urbano e la frazione di Chia; dalle frazioni a prevalente carattere residenziale di Sant'Eutizio, Pian di Rosciano, Piangoli, Santarello, Molinella, Selvarella e Madonna di Loreto, e dalle frazioni a carattere prevalentemente produttivo in località Sanguetta, Fornacchia e Bucone, si presenta variamente vincolato per la numerosa presenza di corsi d'acqua e la presenza dell'area naturale del monte Cimino.

Prima di entrare nel merito delle zone territoriali omogenee e delle normative che le disciplinano, si ritiene opportuno operare un breve "excursus" sulla variante di che trattasi. In realtà, come peraltro specificato dalla D.C.C. n. 7 del 17/02/2006, di "Adozione integrazioni e modifiche richieste dalla Regione Lazio, relative alla Variante Generale al P.R.G." il Piano in questione è un adeguamento di quello già adottato con D.C.C. n. 11 del 19/03/1999 e riadottato con D.C.C. n. 27 del 17/05/1999, regolarmente pubblicato e contro dedotto con D.C.C. n. 76 del 06/08/1999.

Dopo la trasmissione alla Regione Lazio degli atti relativi a tale Variante Generale, questi Uffici, con nota n. 9257 del 29/04/2002, richiedevano all'Amministrazione Comunale l'aggiornamento del parere ai sensi dell'art.13 della L.64/74 e D.G.R. 2649/99 nonché l'integrazione della documentazione già inviata.

Con la D.C.C. 7/2006 l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad integrare e/o sostituire gli elaborati: nello specifico le Tav. n. 5bis, 5.1, 6bis, 7bis, 8bis, 9bis, 10bis, 11bis, 12bis, 13bis, 14bis, 15bis, 17bis, Relazione illustrativa del rilievo, Schede di richiesta per la zona artigianale, sono state intese come integrative delle precedenti adottate con D.C.C. 27/1999, mentre le Tav.8.1 e N.T.A. si ritengono sostitutive di quelle presentate.

Il parere regionale reso ai sensi della L.64/74 con nota del 19/12/2005 fa riferimento all'ultima variante adottata con D.C.C. n. 7/2006, mentre i pareri resi dalla A.S.L. con nota del 04/03/1999 e dalla Direzione Regionale Agricoltura, relativo agli usi civici, ai sensi dell'art.2 della L.R.1/86, reso con nota n. 147398 del 02/12/2008 fanno riferimento alla prima variante adottata con D.C.C. n. 11/1999 e, come già detto, riadottata con D.C.C. n. 27/1999.

Al riguardo nella variante in questione non sono previste aree sostanzialmente diverse da quelle del Piano precedentemente adottato né si discostano in maniera determinante dal P.R.G. vigente; di fatto, sono state individuate alcune aree nuove, che, stante l'esiguità, come si dirà oltre, consentono di ritenere validi ed efficaci anche i pareri già espressi sulla variante precedentemente adottata.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Valutazioni di tipo paesistico

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesistica va ricordato che il territorio comunale di Soriano nel Cimino risulta ricompreso nel perimetro del P.T.P. n. 3, approvato dalla L.R. 24/98 nonché nel perimetro del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007.

Riguardo la valutazione di conformità e/o compatibilità, sulla base di un esame comparativo di dettaglio effettuata tra le aree classificate e disciplinate dal P.T.P.R. ai fini della tutela e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi, si ritiene necessario rilevare quanto segue.

Premesso che il P.T.P. n. 3 è stato adottato con D.G.R. n. 2270/87, cioè precedentemente all'approvazione della vigente variante generale al P.R.G., approvata con D.G.R. n. 4659 del 06/06/1989, la

stessa è stata redatta in conformità alle previsioni paesaggistiche. Il P.T.P.R. inoltre, all'art. 62, comma 3, ribadisce la vigenza delle previsioni delle Zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al D.M. 1444/68 in quanto conformi al P.T.P. approvato.

Per quanto attiene la fascia di rispetto intorno ai centri storici, il P.T.P.R. perimetra gli insediamenti urbani storici come "Aree tipizzate" ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (Tav. B), classificandoli come centri e nuclei storici nel sistema del Paesaggio Insediativo (Tav. A).

Con D.P.G.R. n. 427 del 21/06/2007 è stato istituito il Monumento Naturale "Corviano" ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 29 del 06/10/1997, la cui gestione è stata affidata al comune di Soriano nel Cimino, che interessa un'estensione territoriale pari a Ha 42,52. In tale area, classificata dalla variante in argomento come Zona E2 e ricondotta, come si dirà oltre, alle misure di salvaguardia e quindi alla disciplina prevista dal Titolo IV della L.R.38/99, si applica quanto previsto dal comma 4, art.6 della L.R.29/97 nonché quanto indicato dalla stessa D.G.R. 427/07.

Per quanto attiene i vincoli paesaggistici dovuti alla presenza di beni quali corsi d'acqua, laghi, boschi, aree di interesse archeologico ecc. di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004, nonché quelli derivanti dall'applicazione di decreti ministeriali o Deliberazioni di Giunta regionale, trovano applicazione le normative di tutela della L.R.24/98 combinate con le N.T.A. del vigente P.T.P. e del P.T.P.R. adottato.

E' da segnalare che sul territorio comunale esiste un'area SIC/ZPS denominata Monte Cimino (versante nord) identificato dal codice Natura 2000 IT6010022, così come indicato dal D.M. 3 aprile 2000, ai sensi della Direttiva Habitat (93/43) e della Direttiva Uccelli (79/409) dell'Unione Europea e che interessa porzioni dei territori di Soriano nel Cimino, Vitorchiano e Viterbo. Sull'area SIC/ZPS ricadente nel territorio del comune di Soriano nel Cimino è stata prevista una Zona C (cfr. Tav.11bis) che, però, è stata stralciata come si dirà nel successivo punto c) delle considerazioni finali.

Valutazioni di tipo urbanistico

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico giova fare una breve osservazione sui criteri informativi della variante adottata: il Comune con D.C.C. n. 11 del 19/03/1999 ha adottato la Variante Generale al P.R.G. che, a seguito di una richiesta di modifica ed integrazione da parte di questi uffici con nota n. 9237 del 29/04/2002, è stata riadottata con D.C.C. n. 7 del 17/02/2006 e quindi trasmessa alla Regione Lazio dopo gli adempimenti amministrativi di rito.

In buona sostanza, come già detto, la Variante Generale al P.R.G. in argomento, non fa che confermare le previsioni zonizzative del P.R.G. vigente, riordinandole normativamente con l'aggiunta di una contenuta espansione in contiguità delle aree urbanizzate/zonizzate, talvolta in riduzione o rimodulazione delle medesime, ovvero di contenute modifiche fisiologiche e/o riclassificazioni obbligatorie di aree attualmente in regime di caducazione, comunque, all'interno dell'area urbana.

Le Zone classificate come Zone C ricadenti nel capoluogo sono frutto di precedenti lottizzazioni e/o edificazioni legittime o legittimate e, pertanto, come meglio specificato nelle successive "considerazioni finali", si reputa opportuno riclassificarle in Zone B, Sottozone B3bis con i relativi parametri urbanistici riportati nelle N.T.A.

I residenti risultano al 1991 pari a 7.767, nel 2002 pari a 8.268 suddivisi prevalentemente nel capoluogo (5.868), nella frazione di Chia (483) e nella frazione di Sant'Eutizio (300). Dal censimento del 1981 si rileva che gli abitanti erano 7.482, pertanto, è dimostrato statisticamente che il comune di Soriano nel Cimino presenta un trend demografico sostanzialmente in crescita.

Nonostante il trend positivo la previsioni di nuovi abitanti si pone molto al di sotto del limite imposto dalla L.R. 72/75 e corrispondente al 30%. Le previsioni, contenute in 844 nuovi abitanti, sono infatti pari a circa il 10,2% rispetto agli attuali insediati.

Le superfici complessive destinate a servizi, esistenti e di progetto, come desunto dalla relazione illustrativa del rilievo, ammontano a mq 94.321 per il verde pubblico, mq 12.200 per le scuole, mq 34.476 per i parcheggi, mq 57.820 per il verde pubblico attrezzato e mq 39.618 per le attrezzature pubbliche. Ne deriva una dotazione pro capite superiore a quella indicata dal D.M.1444/68. Prendendo a base di calcolo i residenti pari a 7.482 abitanti, sommando l'incremento di 844 unità si ottiene una popolazione pari a 8.326 abitanti. La somma delle superfici a servizi ammonta a mq 180.615 pari mq/ab 21,69.

Occorre inoltre rappresentare che il comune di Soriano nel Cimino, con D.C.C. n. 47 del 25/05/2007, regolarmente pubblicata per 60 giorni, ha adottato, nell'ambito del P.R.U.S.S.T. denominato "Patrimonio di S. Pietro in Tuscia ovvero il Territorio degli Etruschi", i progetti in variante urbanistica relativi alla realizzazione di un complesso turistico denominato Le Querce in località La Sciascia ed un complesso turistico alberghiero con annesso campo da golf da 18 buche in località Santa Lucia, Musalino, Caprola e La Bigattiera e la relativa variante al P.R.G. vigente per il quale si prevede la prosecuzione dell'iter procedurale in corso.

CONSIDERAZIONI FINALI

La variante di che trattasi, come già ampiamente argomentato, non poteva che imprimere un assetto definitivo e più funzionale al vasto comprensorio del Comune ma soprattutto all'area del capoluogo che presenta una situazione urbanistico-edilizia pressoché consolidata.

In considerazione di tutto quanto fin qui esposto, la variante proposta può essere reputata meritevole di accoglimento, avendo riguardo di quanto appresso specificato sugli aspetti particolari e delle decisioni conseguentemente assunte.

Per le diverse Zone omogenee si dovrà tener conto delle suddivisioni in Sottozone riportate negli elaborati della prima adozione compatibilmente con quanto indicato negli elaborati della seconda adozione che, invece, riportano genericamente l'indicazione di Zona omogenea senza la suddivisione in Sottozone.

a) Per quanto attiene il centro storico, risulta solamente adottato e mai trasmesso ai competenti uffici regionali un Piano Particolareggiato al quale le N.T.A. proposte fanno riferimento. Tale Piano dovrà necessariamente essere oggetto di rielaborazione.

b) Come è stato in parte anticipato, le zone di espansione residenziale classificate come C, localizzate nel capoluogo risultano pressoché completate e, pertanto, avendo le caratteristiche delle zone di completamento (come dimostrato da adeguata documentazione integrativa inviata), assumeranno la classificazione di Zona B, Sottozona (di nuova proposizione) B3bis con gli stessi parametri della Sottozona B3 ad eccezione dell'indice di edificabilità fondiaria che sarà pari a 0,75 mc/mq. Tali zone sono denominate "Bandite", "Bastia" e "La

Mandria”; uguale caratteristiche ha la zona denominata “San Giorgio” limitatamente alla parte a nord della strada provinciale delle Colonnelle. Uguale caratteristiche hanno la zona C2 e “Pian di Vignale” nella frazione di “Sant’Eutizio” e, pertanto, anch’esse assumeranno la nuova destinazione proposta, di Zona B3bis con gli stessi parametri della Sottozona B3 ad eccezione dell’indice di edificabilità fondiaria che è pari a 0,75 mc/mq.

c) Per le due zone classificate PRU (piani di recupero urbano) nella Tav.11 adottata con D.C.C. n. 11/1999 e 27/1999 e classificate come zone C nella Tav.11bis adottata con D.C.C. n. 7/2006, site in località Fornacchia, in conformità al parere ai sensi dell’art.89 del D.P.R. 380/01, dell’art.13 della L.64/74 e della D.G.R. 2649/99 reso dalla Direzione Ambiente e Cooperazione tra i popoli in data 19/12/2005, si ritiene che le stesse debbano essere mantenute con l’attuale classificazione urbanistica e rimandate, come si dirà al successivo punto e), agli adempimenti comunali in tema di aree agricole.

Considerazione analoga vale per la Zona C in località Pian di Rosciano. In tale area, dove è già presente un’attrezzatura sportiva comunale, si ritiene che debba essere stralciata la Zona C – Espansione in quanto avulsa dal contesto e decisamente decentrata rispetto al capoluogo ed alle frazioni abitate.

d) Per la Zona D in località Fornacchia si reputa valido il perimetro riportato nella Tav.11bis della Sottozona D1 - Industriale. La Sottozona D2 – Artigianale e commerciale, dovrà essere ricondotta a Zona D1

e) Per quanto concerne la Zona agricola e quindi la sua classificazione e la normativa che la disciplina, questa risulta suddivisa, nella prima adozione, in tre Sottozone distinte in E1, E2 ed E3, mentre nella seconda adozione in sei Sottozone, da E1 a E6.

Si ritiene che l’individuazione delle Sottozone agricole e la relativa disciplina contenuta nell’art.10 delle N.T.A. si debba ritenere “sospesa” in attesa che, sulla base di appositi criteri ed indirizzi dettati dalla G.R.L., in attuazione dell’art.65bis della L.R.38/99 e ss.mm.ii. per la definizione delle diverse aree produttive conformemente alla deliberazione n. 2503 del 12/12/2000 (B.U.R.L. n. 7 del 10/03/2001), il Comune adempia ai sensi dell’art.52 della citata Legge regionale.

In carenza della suddetta ricognizione delle Zone agricole vengono applicate le misure di salvaguardia e quindi la disciplina prevista dal Titolo IV della citata L.R.38/99.

f) Per la Zona G – Verde privato per attrezzature private di uso pubblico ricompresa in località Pian di Rosciano, si ritiene, analogamente a quanto già detto per le Zone C nella stessa località, che debba essere ricondotta a Zona agricola e, successivamente, rimandata, come già detto al precedente punto e), agli adempimenti comunali in tema di aree agricole

g) Riguardo alle Norme tecniche di attuazione, ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico – edilizi, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche, stralci ed integrazioni:

- all’art.4 va ablati il comma 2;
- all’art.5, comma 3, lett. d) la sigla *CU/m* va modificata in *CU/p*;
- alla fine dell’art.6, comma 3 al posto di *ad autorizzazione edilizia* va inserito *a diverso titolo abilitativo eventualmente previsto dal D.P.R. 380/01.*;
- all’art.8 comma 6, alla voce *RE1* vanno ablate le parole *ma con modifiche esterne* e la voce *RE3* va completamente ablati;
- all’art.8 il comma 7, conformemente all’art.3, comma 1, lett d) del D.P.R. 380/01, va sostituito con il seguente: *Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti*

nella demolizione e ricostruzione, DR, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- all'art.8, comma 9, il capoverso riguardante la definizione di "portico" va sostituito con il seguente: *Costituisce portico lo spazio aperto del fabbricato aperto su tre lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'impronta a terra del fabbricato.*
- il comma 4 dell'art.12 va ablatato;
- il comma 8 dell'art.13 va ablatato;
- al comma 9 dell'art.13 le parole "Gli interventi indiretti, sottoposti (...) della Variante Generale e sulla base del" vanno sostituite con "Gli interventi indiretti possono ricorrere al"
- l'art.14 va interamente sostituito con il seguente: *Nella Zona A1, così come delimitata dagli elaborati grafici, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed opere di conservazione, restauro e risanamento conservativo. Ogni ulteriore intervento è subordinato alla preventiva redazione (ed approvazione) del P.P. del centro storico.*
- art.15: alla lettera e) del comma 1 va ablatato "e RE3"; al comma 4 va eliminato "l'indice di EF è di 0,78 mq/mq", così come l'ultimo capoverso del comma 5. Alla lettera e) del comma 7 va ablatato "e RE3"; al comma 8 va eliminato "l'indice di EF è di 0,625 mq/mq"; al comma 10 le parole "legge 426/71" va sostituito con "D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e L.R. 18 novembre 1999 e ss.mm.ii.". Il comma 11 va completamente ablatato. Alla lettera j) del comma 13 va ablatato "e RE3"; al comma 14 va eliminato "l'indice di EF è di 0,469 mq/mq"; al comma 15 le parole "legge 426/71" va sostituito con "D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e L.R. 18 novembre 1999 e ss.mm.ii.". Il comma 17 va completamente ablatato così come il comma 20, 22, 23 e 24. La lettera b) del comma 21 va sostituita con la seguente: *"localizzazione al piano terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di attrezzature commerciali di piccola dimensione, pubblici esercizi, servizi privati, attrezzature culturali anche in ampliamento delle quantità esistenti"*.

Dopo la Sottozona B3 dovrà essere aggiunta la Sottozona B3bis con gli stessi parametri della Sottozona B3 ad eccezione dell'indice di edificabilità fondiaria che sarà pari a mc/mq 0,75.

- art.16: la Sottozona C1 va completamente ablatata; di conseguenza la Sottozona C2, C3 e C4 assumeranno la dizione C1, C2 e C3 ed i 19 commi saranno ridotti a 17. Nelle Sottozone C1, C2 E C3 dovranno essere ablati gli indici ET ed EF. Nella voce P.R.U. dovrà essere ablatato il primo capoverso del comma 18 (ora comma 16) e gli indici ET ed EF contenuti nel comma 19 (ora comma 17).
- art. 17: di seguito al comma 1 va aggiunto "e si attua mediante intervento indiretto. L'edificazione è subordinata alla formazione di piani per insediamenti produttivi P.I.P., piano particolareggiato o altri strumenti urbanistici previsti dalle leggi regionali o da altre procedure di legge. Sono consentite le destinazioni d'uso, di cui all'art.5, Produttive – CU/p.". Dopo il primo capoverso del comma 2 va aggiunto il seguente periodo: *"da realizzarsi all'interno della volumetria oggetto di permesso di costruire. La S.U. non può comunque eccedere i mq 120."* Il comma 3 va ablatato. Al comma 4 (ora comma 3) vanno ablate le voci relative all'indice di ET ed EF, mentre di seguito al parametro relativo all'altezza va aggiunto il seguente periodo: *"(si deroga per attrezzature tecniche quali ciminiere, silos, ecc.)"*. Al comma 6 (ora comma 5), l'ultimo capoverso va sostituito con il seguente: *E' ammessa la destinazione residenziale all'interno del volume totale assentito per una superficie massima di mq 120 da destinare ad alloggio per la guardiania.* Al comma 8 (ora comma 7) al posto di CU/m va posto CU/p. Al comma 9 (ora comma 8) vanno ablate le voci relative all'indice di ET ed EF, mentre di seguito al parametro relativo all'altezza va aggiunto il seguente periodo: *"(si deroga per attrezzature tecniche quali ciminiere, silos, ecc.)"*. Per la Sottozona D3 il comma 10 (ora comma9) va sostituito con il seguente: *Tale Sottozona riguarda le aree destinate alle attività estrattive nelle quali è consentito l'impianto delle sole attrezzature necessarie allo sfruttamento delle cave, nonché la costruzione di soli edifici strettamente*

legati alla prima lavorazione dei materiali estratti e per i servizi in conformità al piano di coltivazione. Il comma successivo relativo ai parametri va ablatato. Per la Sottozona D4 il comma 16 va ablatato.

- *Capo II – Edificazione in Zona agricola: per quanto concerne la Zona agricola e quindi la sua classificazione e la normativa che la disciplina, si ritiene che questa debba rimanere “sospesa” in attesa che, sulla base di appositi criteri ed indirizzi dettati dalla G.R.L., in attuazione dell’art.65bis della L.R.38/99 e ss.mm.ii. per la definizione delle diverse aree produttive con deliberazione n. 2503 del 12/12/2000 (B.U.R.L. n. 7 del 10/03/2001), il Comune adempia ai sensi dell’art.52 della citata Legge regionale. In carenza della suddetta ricognizione delle Zone agricole vengono applicate le misure di salvaguardia e quindi la disciplina prevista dal Titolo IV della citata L.R.38/99.*
- *art.29: Sottozona F1 – Verde pubblico comma 1: l’indice EF=0,05 mq/mq va sostituito con *Indice di fabbricabilità fondiaria 0,06 mc/mq*. Sottozona F3 – parcheggi pubblici comma 2: vanno ablate le voci relative all’indice di EF e fabbricabilità fondiaria; di seguito all’ultimo capoverso va aggiunto *di cui al D.M.18/12/1975 e ss.mm.ii.* Sottozona F4 – Servizi ed attrezzature pubbliche comma 4: va ablatata la voce relativa all’indice di EF. Sottozona F5 – Verde pubblico attrezzato comma 5: vanno ablate le voci relative all’indice di EF e fabbricabilità fondiaria; le parole *eventuale dimora per 1 custode* vanno sostituita con *E’ ammessa la destinazione residenziale per la guardiania da computarsi all’interno della volumetria assentita. La superficie dell’alloggio non può eccedere i mq120.**
- *art.30: al comma 1 terzo capoverso vanno eliminate le parole *quali bar, ristoranti, discoteche, night, auditorium, cinema, attrezzature culturali, stazioni di servizio.* Va altresì ablatato l’ultimo capoverso. Al comma 2 l’indice di fabbricabilità fondiario va ridotto a 0,20 mc/mq e va ablatata la voce relativa all’indice di EF.*
- *va inserito il seguente articolo riguardante le aree di demanio e private gravate da usi civici:*

Art. 41 - AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

“Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;

b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all’esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;

d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell’art. 22 della citata legge 1766/27;

e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l’edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all’esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005".

h) Per quanto riguarda le osservazioni avverso la variante al P.R.G., si ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

Per le osservazioni relative alla variante generale, adottata con D.C.C. n. 27 del 17/05/1999, regolarmente controdedotte con D.C.C. n. 76 del 06/08/1999 e qui sotto elencate:

- Oss. n. 1 – Morini Caterina
- Oss. n. 2 – Menè Gino
- Oss. n. 3 – Clementi Francesco
- Oss. n. 4 – Bici Assunta e altri
- Oss. n. 5 – Quercetti Eugenio
- Oss. n. 6 – Tarantino Antonio +1
- Oss. n. 7 – Panunzi Franco
- Oss. n. 8 – Cosentino Matteo
- Oss. n. 9 – Università agraria di Chia
- Oss. n. 10 – Pileri Domenico
- Oss. n. 11 – Comune di Bomarzo
- Oss. n. 12 – Cencioni Giuseppe
- Oss. n. 13 – Chiani Adolfa
- Oss. n. 14 – Siena Adamo
- Oss. n. 15 – Terzini Giovanni ed altri
- Oss. n. 16 – Fornaciari Dante
- Oss. n. 17 – Santelli Costanza
- Oss. n. 18 – Santelli Costanza
- Oss. n. 19 – Bottamedi Orazio
- Oss. n. 20 – D'Alessio Giulio ed altri
- Oss. n. 21 – Basili Angelo +1
- Oss. n. 22 – Fazioli Giuseppe
- Oss. n. 23 – Anselmi Dario

Oss. n. 24 – Bellachioma Vincenzo
Oss. n. 25 – Piersanti Marina
Oss. n. 26 – Capagni Pompilia
Oss. n. 27 – Ferri Maria Costanza
Oss. n. 28 – Longaroni Francesco
Oss. n. 29 – Papini Agostino
Oss. n. 30 – Cecchetti Mauro
Oss. n. 31 – Soc. Mechelli s.r.l.
Oss. n. 32 – Foglietti Lugina
Oss. n. 33 – Ricci Gianfranco
Oss. n. 34 – Marziali Gisella

si ritiene di assumere le seguenti determinazioni:

- a) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni n. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 22, 24, 31 e 32;
- b) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni n. 1, 4, 15, 17, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33 e 34;
- c) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune per l'accogliibilità dell'osservazione n. 10, si ritiene che l'area, essendo stata inserita come C nella variante adottata con D.C.C. 7/2006, debba assumere tale destinazione con l'applicazione dei parametri delle Sottozone C4, ricondotte d'ufficio a Sottozone C3 come meglio specificato al punto i) di modifica alle N.T.A.;
- d) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune si propone di accogliere l'osservazione n. 3. Tale area, ponendosi in continuità territoriale con l'adiacente Zona B3, trasformata d'ufficio in B3bis, ne può assumere la medesima destinazione anche in considerazione dell'inserimento, in sede della "seconda variante" adottata, di un'area ad essa limitrofa; potrà, pertanto, assumere in sede di controdeduzioni comunali, la destinazione di Zona B3bis introdotta d'ufficio con i parametri riportati al precedente punto h). Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n. 18 per la parte destinata a verde pubblico. Tale area potrà assumere, in sede di controdeduzioni comunali, la destinazione di Zona B3bis introdotta d'ufficio con i parametri riportati al precedente punto h). Si propone, inoltre, di accogliere l'osservazione n. 16, in quanto appare necessario il reperimento di aree pubbliche, come peraltro già previsto nel vigente strumento urbanistico generale, in un comprensorio carente di aree a servizi. Si propone, infine, di accogliere l'osservazione n. 21 in quanto trattasi di un edificio privato con un vincolo di tutela limitato agli interni del primo piano; considerata la destinazione delle aree limitrofe a Sottozona B1, si ritiene che l'area del ricorrente possa assumerne la medesima destinazione.

Per le osservazioni relative alla variante generale, riadottata con D.C.C. n. 7 del 17/02/2006, regolarmente controdedotte con D.C.C. n. 52 del 12/07/2006 e qui sotto elencate:

Oss. n. 1 – Soc. Spidra engineering s.r.l.
Oss. n. 2 – Clementi Stefano
Oss. n. 3 – Urbani Americo
Oss. n. 4 – Otero Gomez Fatima
Oss. n. 5 – Falconi Anna +1
Oss. n. 6 – Soc. college terza età
Oss. n. 7 – Mechelli Mario
Oss. n. 8 – Immobiliare casa gioia s.r.l.

Oss. n. 9 – Manini Francesca
Oss. n. 10 – Castellani Luigi
Oss. n. 11 – Mencarelli Mario
Oss. n. 12 – Parsi Maria Teresa
Oss. n. 13 – Accardi Giovanni
Oss. n. 14 – Micci s.r.l.
Oss. n. 15 – Soc. Micci Domenico
Oss. n. 16 – De Cauto s.r.l.
Oss. n. 17 – Ferri Evandro Mario +1
Oss. n. 18 – Conte Maria +1
Oss. n. 19 – Pandimiglio Antonio Maria
Oss. n. 20 – Gli Oleandri V. e B. s.a.s.
Oss. n. 21 – Ruzzi Emiliana +1
Oss. n. 22 – Rivelli Renato
Oss. n. 23 – Santelli Costanza
Oss. n. 24 – Bici Assunta +2
Oss. n. 25 – Longaroni Maria Patrizia
Oss. n. 26 – Clementi Massimo
Oss. n. 27 – Stella Giampiero & c. s.n.c.
Oss. n. 28 – Micci Domenico
Oss. n. 29 – FE-BRA di Vittori Alessandro & c.
Oss. n. 30 – Panunzi Franco

si ritiene di assumere le seguenti determinazioni:

- e) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni n. 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 24, 28 e 29;
- f) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni n. 3, 6, 19, 25 e 27; è doveroso comunque segnalare che per quanto riguarda l'osservazione 25, parte dell'area oggetto di osservazione è classificata C3, riclassificata d'ufficio a Zona B3bis;
- g) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 20;
- h) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel non dar luogo a provvedere per l'osservazione n. 30;
- i) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune per l'accogliibilità parziale dell'osservazione n. 2, si ritiene che l'area, avendo le stesse caratteristiche di quelle circostanti sulle quali è stata dimostrata la dotazione quantitativa di standards, possa assumere la stessa classificazione urbanistica e, pertanto assumerà la classificazione C3.
- j) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n. 23 per la parte proposta come verde pubblico. Tale area potrà assumere, in sede di controdeduzioni comunali, la destinazione di Zona B3bis introdotta d'ufficio con i parametri riportati al precedente punto h; stessa considerazione vale anche per l'osservazione n. 26 che, ponendosi in continuità territoriale con l'adiacente Zona B3, trasformata d'ufficio in B3bis, ne può assumere la medesima destinazione anche in considerazione dell'inserimento, in sede della "seconda variante" adottata, di un'area ad essa limitrofa;
- k) non si dà luogo a provvedere per l'osservazione n. 22, che riguarda un'area già oggetto di variante urbanistica approvata con D.G.R. n. 413 del 12/06/2007;

- l) si propone di accogliere l'osservazione, indirizzata alla Regione Lazio ed al comune di Soriano nel Cimino, prodotta fuori termine dal sig. Pietro Antonio Sperandio (ns. prot. n. 98992 del 05/06/2008). L'area oggetto di osservazione è classificata come C4 dalla variante generale. Su tale osservazione dovrà pronunciarsi l'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni.
- m) tutte le modifiche e/o le "sincronizzazioni" tra gli elaborati della prima adozione e quelli della seconda adozione introdotte in sede di modifiche d'ufficio o di recepimento – accoglimento di osservazioni, dovranno essere graficizzate in appositi elaborati finali in sede di controdeduzioni comunali al voto del C.T.R. .

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio ritiene di poter esprimere

PARERE FAVOREVOLE

alla Variante generale al P.R.G. di Soriano nel Cimino, adottata con D.C.C. n. 7 del 17/02/2006, con le ablazioni e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Il Vice segretario del C.R.p.T.
GIANFRANCESCO

Il Vice Presidente del C.R.p.T.
IACOVONE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2010, n. 24.

Comune di San Cesareo (Rm). Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Via Monte di Casa di Sotto, in variante al piano regolatore generale. Delibera di consiglio comunale n. 10 del 20 marzo 2007. Legge regionale n. 22/97, art. 4 e legge regionale n. 36/87, art. 5. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

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

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di San Cesareo (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2857 del 11.05.1982;

VISTA la deliberazione consiliare n. 10 del 20.03.2007, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di San Cesareo (Rm) ha adottato un Programma Integrato di Intervento – ai sensi della L.R. n. 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Via Monte di Casa di Sotto, in variante al P.R.G. vigente;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla deliberazione consiliare n. 45 del 14.11.2007;

VISTA la nota n. 1637 del 11.04.2008 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica – ha espresso parere favorevole a condizione che siano realizzate le opere di urbanizzazione primaria (acqua potabile, scarichi ecc...);

VISTA la nota n. 68339 /D3/3D/03 del 8.05.2008, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 – Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi – non ha

ritenuto necessario rilasciare il proprio parere di competenza in quanto il terreno interessato alla realizzazione dell'intervento urbanistico in argomento non è gravato da usi civici, né risulta appartenere al demanio civico di San Cesareo (Rm);

VISTA la nota n. D2/2S/05/148932 del 22.08.2008 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/05 “Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale” ha espresso *parere favorevole ai soli fini dell'art. 89 del DPR n. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) sulla formulazione del Programma Integrato d'intervento in località “Monte di Casa di Sotto” in variante P.R.G., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

- 1. A causa della morfologia pianeggiante e dell'aumento delle superfici impermeabilizzate, dovranno essere realizzate idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche; in particolare, nelle zone in cui è prevista la realizzazione di piazzali asfaltati, dovranno essere allontanate le acque al fine di evitare ristagni in prossimità delle fondazioni;*
- 2. I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo, valutando anche la possibilità di far ricorso a fondazioni indirette su pali;*
- 3. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche come piano di posa delle fondazioni;*
- 4. Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
- 5. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06, dalla D.G.R. Lazio 816/06, dal D.Lgs. 4/2008 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007;*
- 6. Il Comune di San Cesareo dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii. e del D.Lgs. 4/2008;*

7. *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il Comune di San Cesareo dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
8. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
9. *Per gli aspetti vegetazionali, siano rispettate le indicazioni del Dr Scacchetti;*
10. *La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

VISTA la nota n. 11172 del 20.11.2008 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, preso atto dei risultati dei sondaggi archeologici che non hanno evidenziato alcuna testimonianza antica, ha rilasciato il proprio Nulla Osta di competenza;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art.5 della L.R. n.36/87 - all'esame dell'Area 2B.5, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 59877/2009 del 14.10.2009 allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Via Monte di Casa di Sotto, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione per i motivi nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

D E L I B E R A

Di approvare il Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Via Monte di Casa di Sotto, in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di San Cesareo (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 20.03.2007, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 59877/2009 del 14.10.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 20.03.2007:

- Relazione tecnico economica;
- Schema di Convenzione;
- Elaborato grafico;
- Rilievo fotografico;
- Norme tecniche di Attuazione.

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

59877/2009 del 14.10.2009

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di **San Cesareo** (Rm).

Piano Integrato di Intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in via Monte di Casa di Sotto.

Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 20.03.2007

Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 4415 del 25.03.2009, acquisita al protocollo con il n. 59.877 del 31.03.2009, è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Programma Integrato in oggetto inviata dal comune di San Cesareo ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 20.03.2007, ha adottato il Programma in esame, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) n. 5 copie delibera Consiliare n. 10 del 20.03.2007 avente per oggetto "Programma Integrato di Intervento in località "Monte di Casa di Sotto" - Adozione di variante urbanistica;
- 2) Avviso di deposito con attestazione di avvenuta pubblicazione all'albo pretorio;
- 3) Manifesto originale;
- 4) n. 4 quotidiani in originale;
- 5) Certificato di avvenuto deposito;
- 6) Registro protocollo osservazioni;
- 7) n. 5 copie della delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 14.11.2007 presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni;
- 8) Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (ex art. 13 della L. 64/74) e della DGRL n. 2649/99, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 05 Difesa del Suolo e Servizio geologico regionale, in data 22.08.2008 prot. 148932, fascicolo 6845.
- 9) Parere ai sensi dell'art. 7 comma 1 l.r. 59/95 (usi civici), rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura, Area 03, Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi in data 08.05.2008, prot. 68339/D3/3D/03.
- 10) Nulla Osta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio prot. 11172 del 20.11.2008;
- 11) Parere ASL RMG Dipartimento di Prevenzione, prot. 1637 del 11.04.2008;
- 12) n. 5 copie degli elaborati tecnici:
 - 1 - Relazione tecnica economica;
 - 2 - Schema di Convenzione;
 - 3 - Tav 1 Elaborato grafico;
 - 4 - Rilievo fotografico;
 - 5 - Norme tecniche di Attuazione.

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 59.877 del 09.04.2009, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

Con la nota n. 5.583 del 20.04.2009, l'Amministrazione Comunale, in riscontro della nota sopra riportata, ha trasmesso la documentazione richiesta.

PREMESSO

Il Comune di San Cesareo è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2.857 del 11.05.1982 (Comune di Zagarolo da cui è scaturito per frazionamento il Comune di San Cesareo).

Il terreno interessato dall'intervento, in via Monte di Casa di Sotto, distinto in catasto al foglio 66 particelle 1724, 1726, 1728, ha una superficie pari a mq 3.841, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica: parte zona B – Aree di Completamento e Risanamento edilizio, sottozona B3 (mq 495) e parte zona F – Aree Pubbliche per le zone A e B (mq 3.346).

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 13.12.2002, l'Amministrazione, ha adottato la variante generale al PRG. La nuova strumentazione urbanistica, assegna al terreno oggetto dell'intervento, la seguente destinazione urbanistica: parte Zona B2 – Aree di completamento (mq 1.690), e parte Zona F1 – Sottozona per Attrezzature Pubbliche (mq 2.151).

L'intervento previsto comporta quindi una modifica sia alle previsioni urbanistiche vigenti che a quelle adottate con la successiva deliberazione consiliare. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

CONSIDERATO

Il quadro normativo, desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risulta inadeguato per assentire la proposta di Piano Integrato presentata presso il comune dai soggetti privati, anche se di notevole interesse pubblico.

L'Amministrazione, quindi, con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 20.03.2007, ha adottato il presente Programma Integrato che, come già detto, si pone in variante sia al vigente PRG, che alla variante generale adottata, dall'Amministrazione con la delibera di Consiglio Comunale sopra citata.

Detto programma, come emerge dagli atti, è stato considerato dall'Amministrazione Comunale di prioritario interesse, in quanto gli interventi contenuti nel PI sono tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano del comprensorio. Il Programma inoltre assume una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, in quanto caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso.

Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Programma in argomento possono così riassumersi: - cessione al Comune di mq 1.700 di

area attrezzata e destinata a verde pubblico, parcheggi, viabilità di cui circa mq 630 per aree a standards; - la ricostruzione e il potenziamento di tutte le opere di urbanizzazione ubicate su via Don Minzoni; - riduzione della volumetria massima consentita sia rispetto al vigente PRG che alla variante Generale Adottata.

L'adozione da parte del Comune del programma in questione, costituisce, pertanto, anche adozione di variante urbanistica, l'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, assumerà la nuova classificazione: "Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in via Monte di Casa si Sotto", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un terreno di mq 3.841, in cui, una porzione di mq 1.700 verrà utilizzata per la realizzazione di un'area attrezzata destinata a verde pubblico, parcheggi e viabilità. Per la restante porzione, di mq 2.141, è previsto, a favore dei privati, la realizzazione di una volumetria residenziale pari a mc 2.766. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la cessione di aree e la realizzazione di opere, come sopra riportato, e nella ricucitura infrastrutturale del tessuto urbano compromesso.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della lr 22/97 in cui: "(...) al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)", e dell'art. 5 della lr 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, non sono pervenute osservazioni; l'Amministrazione né ha preso atto con la deliberazione consiliare n. 45 del 14.11.2007.

L'area interessata dall'intervento, come emerge dal PTP ambito n. 9, è vincolata ai fini paesaggistici, in quanto nella tavola serie E 4/7, è riportato il tracciato storico ancora in uso della strada Monte di Casa.

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, nell'area in questione riconferma il seguente vincolo:

Vincoli Ricognitivi di legge

- **ml058_001** m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
 - ml_0100 – Strada Monte di Casa

Alla predetta area, viene attribuita, ai fini della tutela, la seguente norma:

- **Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto**
- **Bene lineare testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici**

“(…)

Art. 41

Comma 7 Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;*
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;*
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;*
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;*
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme*

“(…)”.

Ed inoltre, viene assegnato, alla stessa area, il seguente paesaggio:

- **Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione**, normato dall'art. 27 delle NTA che prevede:

“(…)”

La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

“(…)”.

Nella tabella delle azioni al punto 3 – uso residenziale, e di seguito al punto 3.2, si evince che *Il progetto o il piano attuativo deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra e la riqualificazione ambientale quali indicazioni per la vegetazione.*

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riordinare il tessuto urbano del comprensorio attraverso la realizzazione dei parcheggi pubblici, della viabilità circostante, delle opere di opere di urbanizzazione primaria su via Don Minzoni, e che le varianti introdotte sono ammissibili sia sotto il profilo urbanistico che della compatibilità paesaggistica, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Programma, per quanto rappresentato, questa Direzione esprime

PARERE

che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del comprensorio in via Monte di Casa di Sotto adottato all'Amministrazione di San Cesareo con la delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 20.03.2007, in variante al vigente P.R.G., è meritevole di approvazione.

Istruttore
PERGOLINI

Il dirigente
CARINI

Il Direttore
IACOVONE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2010, n. 25.

Comune di Ciampino (Rm). Variante al piano regolatore generale, per la localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo «C» e modifica della viabilità. Deliberazioni di consiglio comunale n. 40 del 27 marzo 2006, e n. 70 del 26 giugno 2007. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Visto lo Statuto Regionale;

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

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

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

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

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

Premesso che il Comune di Ciampino (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 55 del 24.01.2006;

Vista la deliberazione consiliare n. 40 del 27.03.2006 con la quale il Comune di Ciampino (Rm) ha adottato la Variante al vigente P.R.G. per una nuova localizzazione delle Zone "C" come di seguito denominate:

- C21 Area in località "Colle dell'Asino";
- C22 Area in località "Colle Oliva";
- C23 Area in località "Mura dei Francesi";
- C24 Area in località "Acqua Acetosa";

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 4 osservazioni;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 26.06.2007 con la quale l'Amministrazione Comunale di Ciampino (Rm) ha formulato le proprie controdeduzioni in ordine alle osservazioni presentate ed ha inoltre, a seguito dell'accoglimento di una osservazione, revocato l'adozione della sola perimetrazione della sottozona C21 "Colle dell'Asino", di cui alla citata deliberazione consiliare n. 40/2006;

Vista la successiva deliberazione consiliare n. 70 del 26.06.2007, con la quale il Comune di Ciampino (Rm), al fine di recuperare la capacità insediativa delle aree di cui al sopra riportato stralcio, ha adottato la localizzazione di una nuova zona C in località "Mura dei Francesi" denominata C23 A e la conseguente modifica della viabilità;

Atteso che a seguito della ulteriore pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 3 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale di Ciampino (Rm) ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 22.10.2008;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 172/6 reso nella seduta del 19.11.2009, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi e con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni nel voto stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 249994 del 30.11.2009 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Ciampino (Rm) le modifiche apportate con il citato voto, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del richiamato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la deliberazione consiliare n. 134 del 3.12.2009, con la quale il Comune di Ciampino ha accolto integralmente le modifiche apportate con il più volte richiamato voto n. 172/6/2009;

Vista la nota n. 29410 del 25.02.2008, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento alle condizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

Viste le note nn. 105631, 105636 e 105646 del 17.06.2008, relative rispettivamente alla Variante al PRG da zona E a zona C e Piano di Zona 167, comprensorio C22 in località Colle Oliva, alla Variante al PRG da zona E a zona C e Piano di Zona 167, comprensorio C23 in località Mura dei Francesi ed alla Variante al PRG da zona E a zona C e Piano di Zona 167, comprensorio C24 in località Acqua Acetosa, nel comune di Ciampino con le quali il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area D2/2S/05 – Difesa del Suolo ha provveduto ad annullare il proprio precedente parere del 31 luglio 2007 prot. n. 133249 ed ad esprimere parere favorevole alle sopra citate varianti, ai sensi dell'art. 13 delle Legge 64/74, della Legge regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

1. *nell'area colorata in rosso nella fig.7 "Mappa di pericolosità del Radon" riportata nella Valutazione del rischio ambientale legato all'emanazione di gas nocivi a firma del prof. Salvatore Lombardi, ogni edificazione dovrà essere effettuata con l'isolamento del fondamento preferendo platee*

- a cemento armato che ricoprono tutte le superfici dello scavo con intercapedini ventilate (vespaio) e sfiatatoi che canalizzano il Radon verso l'esterno; inoltre è anche opportuno uno strato di isolamento tra il seminterrato areato ed il piano rialzato;*
- 2. siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del dott. geol. Leonardo Nolasco;*
 - 3. al fine di adottare ulteriori precauzioni è opportuno realizzare locali seminterrati completamente areati, che consentano il continuo ricambio dell'aria;*
 - 4. a sbancamento effettuato, è necessario che venga effettuato il monitoraggio delle emissioni di Radon con le tecniche più opportune al fine di valutare la salubrità degli ambienti;*
 - 5. il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;*
 - 6. le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiale di riporto;*
 - 7. dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque sia in fase di esecuzione dei lavori, sia successivamente al termine dei lavori stessi;*
 - 8. la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti;*
 - 9. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;*
 - 10. nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possano compromettere la stabilità dell'ammasso;*
 - 11. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;*
 - 12. l'Ente attuatore del piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;*
 - 13. la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*
 - 14. siano osservate le indicazioni del progettista Dr Agr. Piero Pieri;*
 - 15. siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;*
 - 16. sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
 - 17. realizzare lungo il perimetro delle proprietà siepi e/o filari arborei costituite da specie autoctone, mantenendo comunque le alberature già presenti;*

18. verificare l'opportunità di espianto e reimpianto degli esemplari di ulivo, più rappresentativi nel caso in cui i lavori ne prevedano l'eliminazione; Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto interessi aree classificate come S.I.C., Z.P.S. Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico, dovranno essere acquisite anche le necessarie autorizzazioni previste dalle norme di gestione delle aree stesse;

Vista la nota del 30.11.2009 con la quale il Dirigente del IV Settore Servizi Tecnico Ambientali del Comune di Ciampino (Rm) ha certificato che le zone interessate dalla Variante di che trattasi non comprendono aree classificate come S.I.C., Z.P.S. Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico;

Preso atto che il citato Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area D2/2S/05 – Difesa del Suolo all'interno delle sopra richiamate note ha fatto, inoltre, notare che nella D.G.R. del 24 gennaio 2006, n. 55 pubblicata sul BURL n. 5 del 20 febbraio 2006 di approvazione della variante Generale del Comune di Ciampino è stato riscontrato un errore materiale in merito a quanto espresso nel parere n. 133249 del 31 luglio 2007 e più precisamente:

al capitolo 8 sottocapitolo 1 la frase: "Nelle aree in cui la concentrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di piani pilotis" è incompleta, la frase corretta è la seguente: "Nelle aree in cui la concentrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualunque tipo e destinazione e si prescrive la realizzazione di piani pilotis";

Vista la nota n. 105659 del 17.06.2008, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area D2/2S/05 – Difesa del Suolo ha espresso, in merito alla localizzazione di nuova zona C ed alle modifiche alla viabilità, parere favorevole, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001, (ex art. 13 L. 64/74) e della DGR n. 2649/99 a condizione che siano rispettate le prescrizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

Visto il Decreto del 15.06.2009 con il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici, in merito alla cinta muraria indicata come "Mura dei Francesi" ed il "Portale Seicentesco" inserito nel tracciato delle Mura, ha dichiarato che gli stessi sono di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e che, pertanto, vengono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella normativa vigente;

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 172/6 reso nella seduta del 19.11.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

di approvare la variante al P.R.G. relativa alla localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo "C" ed alla modifica della viabilità, adottata dal Comune di Ciampino (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 27.03.2006 e n. 70 del 26.06. 2007, secondo i motivi, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 172/6 del 19.11.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A;

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 40/2006:

Tav. 1 ter	Tavola di Piano
Elab. A bis	Relazione
Elab. B bis	Norme Tecniche di Attuazione
Elab. C	Ripartizione delle Volumetrie da destinare all'edilizia economica e popolare e ad interventi privati nei singoli comprensori
Loc. "Colle Oliva" C22	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Colle Oliva" C22	Indagine vegetazionale – Relazione illustrativa
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Indagine vegetazionale – Relazione illustrativa
Loc. "Acqua Acetosa" C24	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Acqua Acetosa" C24	Indagine vegetazionale – Relazione illustrativa

nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 70/2007:

Tav. 1	Tavola di Piano
Elab. A	Relazione
Elab. B	Norme Tecniche di Attuazione
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi"	Indagine vegetazionale – Relazione vegetazionale

e nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 3.12.2009 comprensiva delle norme tecniche di attuazione.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 172/6, del 19 Novembre 2009.

ALLEGATO A

Relatore:

arch. Carlo Maschiella.

OGGETTO: Comune di CIAMPINO (RM)

Variante al P.R.G., per la localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo "C".

Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 40, del 27 Marzo 2006 e n. 70, del 26 Giugno 2007.

IL COMITATO

Viste le note n. 48473 e n. 48474 ambedue del 20.11.2008, assunte al Protocollo di questa Direzione con il n. 205700 e il n. 205729 ambedue del 21.11.2008, con la quale, il Comune di Ciampino ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alle Varianti di cui all'oggetto;

Vista la nota 205729, del 15.12.2008, in atti, con cui, l'Area Amministrativa di Supporto, ha trasmesso la documentazione per il seguito di competenza;

Viste l'ulteriori integrazioni prodotte successivamente dal Comune medesimo;

Visti gli atti e gli elaborati tecnici trasmessi, i quali, risultano nella forma e nella sostanza correttamente elaborati;

PREMESSO

Il Comune di Ciampino è attualmente dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 55, del 24.01.2006, pubblicato sul S.O. n. 5 del B.U.R.L. n. 5 del 20 febbraio 2006;

Con Deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006, avente per oggetto "Adozione ai sensi della Legge n. 1150 del 17/08/42 della Variante parziale alla Variante Generale approvata con D.G.R. 55/06 per nuova localizzazione Zone C", il Comune di Ciampino ha individuato le seguenti nuove sottozone di tipo C:

- C 21 – Area il località "Colle dell'Asino";
- C 22 – Area in località "Colle Oliva";
- C 23 – Area in località "Mura dei Francesi";
- C 24 – Area in località "Acqua Acetosa".

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, allegati alla Deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006, sono state presentate n. 4 osservazioni;

Con Deliberazione C.C. n. 68 del 26.06.2007, avente per oggetto *“Controdeduzioni alle osservazioni alla Delibera n. 40 del 27.03.2006 – Adozione della Variante parziale alla Variante Generale approvata con D.G.R. 55/06 per nuova localizzazione Zona C”*, il Comune di Ciampino, ha controdedotto alle osservazioni presentate;

Con Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007, avente per oggetto *“Adozione, ai sensi della Legge n. 1150 del 17.08.42, di Variante al P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 55/06, per la localizzazione di nuova Zona C e per modifiche della viabilità”*, il Comune di Ciampino ha individuato la seguente nuova sottozona di tipo C:

C 23 A – Area in località “Mura dei Francesi
(in sostituzione della sottozona C21 – “Colle dell’Asino” – stralciata a seguito dell’accoglimento di osservazioni presentate)

ed ha riconfermato le seguenti sottozone di tipo C:

C 22 – Area in località “Colle Oliva”;
C 23 – Area in località “Mura dei Francesi”;
C 24 – Area in località “Acqua Acetosa”.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, allegati alla Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007, sono state presentate n. 3 osservazioni;

Con Deliberazione C.C. n. 97 del 22.10.2008, avente per oggetto *“Controdeduzioni alle osservazioni presentate per la Variante al P.R.G. per la localizzazione di nuova Zona C e per modifiche alla viabilità”*, il Comune di Ciampino ha controdedotto alle osservazioni presentate;

Con nota n. 29410/D3/3D/03 del 25.02.2008 la Direzione Regionale Agricoltura, Ufficio Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, ha espresso il parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell’art. 7 della L.R. n° 59 e s.m.i.:

Con nota n. 105659 del 17.06.2008 la Direzione Regionale all’ Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, ha espresso il parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n° 2649/99:

La Variante di cui all’oggetto si compone dei seguenti atti ed elaborati:

Allegate alla nota n. 48473 del 20.11.2008:

1. 5 copie conformi della Deliberazione C.C. n. 68 del 26.06.2007;
2. 5 copie conformi della deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006 e degli elaborati progettuali allegati:

Tav. 1 ter	Nuova localizzazione di Zona C
Elab. A bis	Relazione
Elab. B bis	Norme Tecniche Attuazione
Elab. C	Ripartizione delle Volumetrie da destinare all’edilizia economica e popolare e ad interventi

	privati nei singoli comprensori
Loc. "Colle dell'Asino" C21	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Colle dell'Asino" C21	Indagine vegetazionale
Loc. "Colle Oliva" C22	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Colle Oliva" C22	Indagine vegetazionale
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Indagine vegetazionale
Loc. "Acqua Acetosa" C24	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Acqua Acetosa" C24	Indagine vegetazionale

3. Certificato a firma del Segretario Comunale in triplice esemplare (prot. 48967 del 16.11.2006), relativo all'avvenuta pubblicazione dell'Avviso di deposito all'Albo Pretorio con allegate n. 3 copie conformi dell'Avviso di deposito stesso riportante gli estremi di pubblicazione all'Albo Pretorio;
4. Certificato a firma del Segretario Comunale in triplice esemplare (prot. 48975 del 16.11.2006), attestante la ricezione di n. 4 osservazioni;
5. Registro delle osservazioni a firma del Dirigente del I° Settore in triplice copia;
6. Osservazione prot. 39464 del 18.09.2006 in triplice copia;
7. Osservazione prot. 43240 del 10.10.2006 in triplice copia;
8. Osservazione prot. 43268 del 09.10.2006 in triplice copia;
9. Osservazione prot. 42857 del 09.10.2006 in triplice copia.

Allegate alla nota 48474 del 20.11.2008:

10. n. 5 copie conformi della Deliberazione C.C. n. 97 del 22.10.2008;
11. Certificato a firma del Segretario Comunale in triplice esemplare (prot. 56220 del 17.12.2007), relativo all'avvenuta pubblicazione dell'Avviso di deposito all'Albo Pretorio con allegate n. 3 copie conformi dell'Avviso di deposito stesso riportante gli estremi di pubblicazione all'Albo Pretorio;
12. Certificato a firma del Segretario Comunale in triplice esemplare (prot. 56209 del 17.12.2007), attestante la ricezione di n. 3 osservazioni;
13. Registro delle osservazioni a firma del Dirigente del I° Settore in triplice copia;
14. Osservazione prot. 37933 del 27.08.2007 del Sig. Miscoli Romano in triplice copia;
15. Osservazione prot. 41533 del 20.09.2007 della Sig.ra Martinelli Rina in triplice copia;
16. Osservazione prot. 41716 del 20.09.2007 del Sig. Villarosa Giovanni in triplice copia;
17. Parere favorevole Regione Lazio – Dipartimento Economico e Occupazionale – Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi prot. 29410 del 25.02.2008;
18. Parere favorevole regione Lazio – Dipartimento Territorio – Area D2/2S/05 – Difesa del suolo prot. 105659 del 07.06.2008 e copia conforme degli elaborati progettuali vistati dal competente Ufficio allegati:

Tav. 1	Nuova localizzazione di Zone C e adeguamento viabilità di P.R.G.
Elab. A	Relazione
Elab. B	Norme Tecniche Attuazione
Loc. "Mura dei Francesi" C23A	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi" C23A	Indagine vegetazionale

19. n. 5 copie conformi della Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007 e degli elaborati progettuali allegati:

Tav. 1	Nuova localizzazione di Zone C e adeguamento viabilità di P.R.G.
Elab. A	Relazione
Elab. B	Norme Tecniche Attuazione
Loc. "Mura dei Francesi" C23A	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi" C23A	Indagine vegetazionale

20. Esemplare manifesto.

PARERI ACQUISITI

A titolo indicativo e non esaustivo si riportano i contenuti dei pareri e/o nulla osta acquisiti:

USI CIVICI

Con nota prot. n. 29410 del 25.02.2008, il Dipartimento Economico e Occupazionale – Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, ha rilasciato il seguente parere favorevole *alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino* con prescrizioni:
(...)

Il Direttore Regionale Agricoltura

VISTA l'istanza presentata da Codesta Amministrazione con nota a margine indicata, acquisita da questa Direzione Regionale Agricoltura in data 24/01/2008 – prot. n° 11418, finalizzata ad ottenere il rilascio del Parere, relativamente alla proposta urbanistica riportata in oggetto, prevista dall'art. 2 della legge regionale 3/01/1986 n° 1, così come modificata dalla l.r. n° 59 del 19/12/1995, e dalla legge regionale n° 6 del 27/01/2005;

CONSIDERATO che la richiesta presentata riguarda una Variante allo strumento urbanistico programmatico, giusta Delibera di adozione del Consiglio Comunale di Ciampino n° 70 del 26/06/2007;

CONSIDERATO che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e della Attestazione Comunale rilasciata il 12/12/2007 è emerso che alcune aree ricomprese nella variante di che trattasi, ricadenti nel comprensorio C24, risultano gravate da diritto civico di pascolo estivo e cipollaro a favore dei naturali del Comune di Ciampino, così come graficizzate nella Tav. 1 – Tavola di Piano;

PRESO ATTO che le prescrizioni riportate sia nel Piano Territoriale Paesistico N° 9 – Castelli Romani – approvato con D.G.R. n° 4480 del 30/07/1999, relativamente ai diritti civici, sia nell'art. 2 comma 1° - punto 4) della Legge Regionale n° 1 del 03/01/1986, nel caso in esame trovano applicazione in quanto, allo stato, esistono fondi su cui risultano gravare diritti civici di pascolo estivo e cipollaro;

RITENUTO, pertanto che non ci sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta esprime,

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino (Roma) fermo restando che per i fondi privati gravati da usi civici, le norme contenute nel presente Piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005 ed il

rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici.

Pertanto la Variante di cui trattasi, per quanto attiene alle prescrizioni di cui alle leggi sopra richiamate, può avere libero corso.

(...)

PARERE GEOLOGICO

Con nota prot. n. 105659 del 07.06.2008 il Dipartimento Territorio – Area D2/2S/05 – Difesa del suolo, ha rilasciato il seguente parere favorevole *sulla Variante ai sensi della L. 1150/1942 per la localizzazione di nuova zona C e per modifiche della viabilità*, a condizioni:

(...)

VISTA la nota n. 55572 del 12 dicembre 2007, con la quale il Comune di Ciampino richiede l'emissione del parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n° 2649/99, di cui all'oggetto;

VISTA la Legge Regionale n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 734 del 28/09/2007 con la quale è stato conferito al Dott. Raniero De Filippis l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 801 del 26/10/2007 con la quale è stato conferito all'arch. Giovanna Bargagna l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli;

VISTA la Legge n. 64 del 02/02/1974;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;

VISTA la Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 2649 del 18.05.1999;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 385 del 15.02.2000;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 655 del 8.5.2001;

VISTA l'Ordinanza n. 2788 del 12 giugno 1998 della Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile "Individuazione delle zone ad elevato rischio sismico"

VISTO il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001;

VISTI i documenti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di bacino del Fiume Tevere;

PRESO ATTO della documentazione allegata alla richiesta;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, sulla Variante ai sensi della L. 1150/1942 per la localizzazione di nuova zona C e per modifiche della viabilità, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1. siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del dott. geol. Leonardo Nolasco;*
- 2. per la presenza di radon in quasi tutta l'area della variante in oggetto, ogni edificazione dovrà essere effettuata con l'isolamento del fondamento preferendo platee a cemento armato che ricoprono tutte le superfici dello scavo con intercapedini ventilate (vespaio) e sfatatoi che canalizzino il radon verso l'esterno; inoltre è anche opportuno uno strato di isolamento tra il seminterrato areato ed il piano rialzato;*
- 3. al fine di adottare ulteriori precauzioni è opportuno realizzare locali seminterrati completamente areati, che consentano il continuo ricambio dell'aria;*

4. *a sbancamento effettuato, è necessario che venga effettuato il monitoraggio delle emissioni di radon con le tecniche più opportune al fine di valutare la salubrità degli ambienti;*
5. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;*
6. *le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiali di riporto;*
7. *dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque sia in fase di esecuzione dei lavori, sia successivamente al termine dei lavori stessi;*
8. *la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere vigenti;*
9. *il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;*
10. *nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possono compromettere la stabilità dell'ammasso;*
11. *tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;*
12. *l'Ente attuatore del Piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;*
13. *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:*
Circ. Regione Lazio n. 3317 del 29.10.1980;
Circ. Regione Lazio n. 2950 del 11.09.1982;
Circ. Regione Lazio n. 769 del 23.11.1982
D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
Decreto del Presidente della repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 4 giugno 2003;
D.G.R. n. 766 del 01/08/2003;
D.M. Infrastrutture 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";
14. *siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Piero Pieri;*
15. *siano utilizzati per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;*
16. *sia realizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostruzione del verde;*
17. *realizzare lungo il perimetro della proprietà siepi e/o filari arborei costituite specie autoctone, mantenendo comunque le alberature già presenti;*

18. verificare l'opportunità di espianto e reimpianto degli esemplari di ulivo più rappresentativi nel caso in cui i lavori ne prevedano l'eliminazione.

Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto interessi aree classificate come S.I.C., Z.P.S., Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico, dovranno essere acquisite anche le necessarie autorizzazioni previste dalle norme di gestione delle aree stesse.

CONSIDERATO

DATI GENERALI

Il Comune di Ciampino ha un'estensione di 13 Km², confina con i comuni di Grottaferrata ad est, Roma a nord e ovest e Marino a sud, dista circa 15 Km dalla Capitale.

Il Comune di Ciampino è interessato da un complesso sistema infrastrutturale che travalica i confini comunali, è attraversato dalla Strada Statale 7 "Via Appia" e dalla Strada Statale 511 "Via Anagnina"; nel suo territorio inoltre ha origine la strada provinciale 217 "Via dei Laghi", che giunge fino a Velletri dopo aver attraversato, oltre a Ciampino, i territori dei comuni di Marino, Castel Gandolfo, Rocca di Papa e Nemi. Rientrano nel Comune di Ciampino anche la strada provinciale 73/a Marino-Frattonchie e la strada provinciale 77/b "Pedemontana dei Castelli", antica via di transumanza tra i Monti Tiburtini e il mare, che oggi collega la Strada Statale 6 "Casilina" con la Strada Statale 7 "Appia".

Per quanto concerne il trasporto ferroviario, Ciampino (la cui stazione ferroviaria è la seconda per importanza del Lazio dopo Roma Termini) è il punto di incontro delle linee ferroviarie FR4 (per e da Frascati, Albano Laziale e Velletri) e FR6 (per e da Napoli via Colleferro, Frosinone e Cassino), che condividono poi lo stesso percorso fino a Roma.

LA VARIANTE

La Variante in oggetto si pone i seguenti obiettivi:

- Recuperare la capacità insediativa delle aree stralciate con destinazione a zone C, a seguito del voto n. 86/3 del 25.02.2005, da parte del C.R.p.T., in sede di approvazione della Variante Generale al P.R.G., così da ristabilire il rapporto del 40% da destinare ad Edilizia Economica e Popolare per il decennio 2006/2016;
- Risolvere i problemi legati alla viabilità principale al fine di ottimizzare lo scorrimento del traffico, eliminare gli attraversamenti a raso e migliorare la sicurezza in corrispondenza delle intersezioni stradali.

ASPETTI DI NATURA PAESISTICA

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesistica va ricordato che il territorio comunale di Ciampino risulta ricompreso nel perimetro del P.T.P. Ambito Territoriale n. 9, Castelli Romani, il cui testo coordinato (T.C.), delle N.T.A., è stato approvato con D.G.R. n. 4480 del 30.07.1999, nonché nel perimetro del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007;

Preso atto che le norme di tutela di P.T.P. si applicano limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. n. 1497/39 ed a quelli tutelati per legge ex L. 431/85, come previsto dall'art.19 della L. n. 24/99;

Confermato che il P.T.P.R. esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134, lettere a), b), c) del Codice, ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A.;

In particolare il P.T.P.R. prevede una fascia di rispetto di 100 metri intorno ai beni puntuali diffusi ed ai beni lineari quali:

- tl_0333 che interessa parzialmente la perimetrazione dell'area C 23
- tp058_1244 che interessa parzialmente la perimetrazione dell'area C 22
- tp058_1263 che interessa parzialmente la perimetrazione dell'area C 23
- tp058_1264 che interessa parzialmente la perimetrazione dell'area C 23
- tp058_1265 che interessa in toto la perimetrazione dell'area C 24

perimetrando la stessa come "Area tipizzata" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (Tav. B);

Tale fascia è sottoposta alla tutela prevista per i "Paesaggi Agrari di continuità", art. 26 delle N.T.A., nel sistema del Paesaggio Agrario (Tav. A);

Inoltre il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, in data 15 giugno 2009, ha emanato il seguente decreto:

(...)

DECRETA

la cinta muraria indicata come "Mura dei Francesi" ed il "Portale seicentesco" inserito nel tracciato delle Mura, bene culturale nel suo insieme denominato "il portale seicentesco e le Mura dei Francesi", descritto nelle premesse e nelle relazione storico-artistica ed esattamente individuato nell'allegata planimetria catastale, sono dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del citato D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e vengono pertanto sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente.

(...)

Si ritiene che in generale le previsioni della Variante in esame, "nuove zone C e modifiche alla viabilità di P.R.G.", considerata la natura e la localizzazione delle modifiche rispetto al P.R.G. vigente, possono ritenersi in linea di massima compatibili con le norme di tutela del vigente P.T.P. n.9, in conformità al P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007, considerate anche le disposizioni della L.R. n.24/98, resta fermo in generale l'obbligo da parte del Comune di provvedere, prima del rilascio del permesso ad eseguire qualsiasi trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio comunale, di verificare la compatibilità dell'intervento con le norme di tutela sia del P.T.P.R. che del P.T.P. n. 9 (fino alla definitiva approvazione del P.T.P.R.), ed in particolare, qualora le suddette trasformazioni riguardino aree di interesse archeologico, a richiedere, ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. del P.T.P.R., il preventivo parere della competente soprintendenza archeologica;

ASPETTI URBANISTICI

Nuove zone C

Le aree perimetrate hanno, secondo il P.R.G. vigente, la seguente destinazione urbanistica:

Zona C	Espansione	Sottozona C 20
Zona E	Attività Agricole	Sottozona E1

Le nuove Zone C presentano le caratteristiche definite dall'art. 2 del D.M. 1444/68 e sono destinate a nuovi insediamenti a carattere misto, in rapporto percentuale tra residenziale e non residenziale;

La perimetrazione della sottozona C 22 modifica la perimetrazione della sottozona C 20, già approvata, tagliandola in due parti e sottraendo ad essa una porzione di area, pertanto, implicitamente, anche la modifica della perimetrazione della sottozona C 20, si pone in variante al vigente strumento urbanistico;

L'edificazione, avverrà attraverso i P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa pubblica o privata, riservando, non meno dell'80% della volumetria realizzabile, ad Edilizia Residenziale Pubblica;

L'A.C., all'interno del perimetro delle nuove zone C, oggetto della presente Variante, localizzerà le aree da destinare a Piani di Zona P.E.E.P., secondo i rapporti quantitativi precedentemente riportati;

L'A.C., al fine di reperire le aree, ha previsto un meccanismo compensativo che riserva, ai privati proprietari delle aree, una quota d'edificabilità pari al 20% della volumetria territoriale, in cambio della cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione dei Piani di Zona P.E.E.P.;

Qualora l'A.C. acquisisca le aree, da destinare a Piani di Zona P.E.E.P., tramite esproprio, ai privati proprietari è inibita la quota di edificabilità di cui sopra;

Le destinazioni d'uso ammesse per le nuove zone C sono:

- Residenziale;
- Commerciali;
- Studi professionali - uffici;
- Attrezzature per lo sport e tempo libero.

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

C 22 – località “Colle Oliva”		
Parametri Urbanistici		
Superficie territoriale	Mq	110.124
I.F.T.	Mc/mq.	0,770
Cubatura prevista	Mc	84.875
Cubatura P.E.E.P. (80%)	Mc	67.900
Cubatura edilizia privata (20%)	Mc	16.975
Destinazione d'uso	Residenziale e non residenziale	
Altezza massima	7,50 ml – case a schiera	

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681

	10,50 ml – edifici in linea
--	-----------------------------

C 23 – “Mura dei Francesi”		
Parametri Urbanistici		
Superficie territoriale	Mq	55.775
I.F.T.	Mc/mq.	0,872
Cubatura prevista	Mc	48.675
Cubatura P.E.E.P. (80%)	Mc	38.940
Cubatura edilizia privata (20%)	Mc	9.735 ⁽¹⁾
Destinazione d'uso	Residenziale e non residenziale	
Altezza massima	7,50 ml – case a schiera 10,50 ml – edifici in linea	

⁽¹⁾ di cui 3.894 Mc verranno realizzati nella C24

C 23 A – “Mura dei Francesi”		
Parametri Urbanistici		
Superficie territoriale	Mq	24.376
I.F.T.	Mc/mq.	0,872
Cubatura prevista	Mc	21.256
Cubatura P.E.E.P. (80%)	Mc	17.005
Cubatura edilizia privata (20%)	Mc	4.251
Destinazione d'uso	Residenziale	
Altezza massima	11,00 ml – edifici in linea	

C 24 – “Acqua Acetosa”		
Parametri Urbanistici		
Superficie territoriale	Mq	4.000
Cubatura prevista	Mc	3.894 ⁽²⁾
Destinazione d'uso	Residenziale	
Altezza massima	10,50 ml – edifici in linea	

⁽²⁾ trasferiti dalla C23

La cubatura destinata ad edilizia privata, ad eccezione di quella della C 23 A, che mantiene *in toto* la destinazione a residenziale, sarà ripartita parte a cubatura residenziale e parte a cubatura non residenziale, come di seguito specificato:

C 22 – “Colle Oliva”			
Cubatura prevista edilizia privata	Mc		16.975
Cubatura residenziale (80%)	Mc		13.580
Cubatura non residenziale (20%)	Mc		3.395

C 23 – “Mura dei Francesi”			
Cubatura prevista edilizia privata	Mc		5.841 ⁽⁴⁾
Cubatura residenziale (80%)	Mc		4.673
Cubatura non residenziale (20%)	Mc		1.168

⁽⁴⁾ è stata detratta la quota che viene trasferita alla C24

C 24 – “Acqua Acetosa”		
Cubatura prevista edilizia privata	Mc	3.894 ⁽⁵⁾
Cubatura residenziale (80%)	Mc	3.115
Cubatura non residenziale (20%)	Mc	779

⁽⁵⁾ trasferiti dalla C23

CALCOLO ABITANTI DA INSEDIARE

ZONE P.E.E.P.

COMPENSORIO	VOLUMETRIA RESIDENZIALE	DENSITA' ABITATIVA	NR. ABITANTI INSEDIABILI
C 22	67.900 Mc	80 Mc/ab	848,75 ab.
C 23	38.940 Mc	80 Mc/ab	486,75 ab.
C 23 A	17.005 Mc	80 Mc/ab	212,56 ab.
TOTALE			1.548 ab.

ZONE C (EDILIZIA PRIVATA)

COMPENSORIO	VOLUMETRIA RESIDENZIALE	DENSITA' ABITATIVA	NR. ABITANTI INSEDIABILI
C 22	13.580 Mc	100 Mc/ab	135,80 ab.
C 23	4.673 Mc	100 Mc/ab	46,73 ab.
C 23 A	4.251 Mc	100 Mc/ab	42,51 ab.
C 24	3.115 Mc	100 Mc/ab	31,15 ab.
TOTALE			256 ab.

L' art. 2 della Legge n. 10/77 (Bucalossi) prevede che:

“L'estensione delle zone da includere nei Piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.”;

VERIFICA

Incremento abitativo da Variante Generale approvata	3.007 ab.
Nuove Zone C (1.548 ab. + 256 ab.) oggetto della variante	1.804 ab.
Totale incremento abitativo	4.811 ab.
Fabbisogno P.E.E.P. ----- 40% di 4.811 ab.	1.924 ab.

Tenuto conto che 323 ab. sono già stati localizzati nel Piano di Zona C 5, il numero di abitanti da localizzare nei Piani di Zona P.E.E.P. è $(1.924 - 323) = 1.601$ ab.;

Dal confronto fra il dimensionamento della presente Variante e quello derivato dall'applicazione dell'art. 2 della citata legge n. 10/77, risulta che rimangono ancora da localizzare, per Piani di Zona P.E.E.P., nell'arco della previsione decennale $(1.601 - 1.548) = 53$ ab.;

Modifiche alla viabilità di P.R.G.

La variante in oggetto, affronta anche i problemi legati alla viabilità principale al fine di migliorare lo scorrimento del traffico, eliminare gli attraversamenti a raso e migliorare la sicurezza in corrispondenza delle intersezioni stradali ai margini delle Zone C 23 e C 23 A, in località Mura dei Francesi, prevedendo la realizzazione di tre rotatorie, due lungo la Via dei Laghi ed una su Via dell'Ospedaletto;

Le aree, interessate dalle modifiche dei tracciati viari, risultano classificate dal vigente P.R.G. nel seguente modo:

Zona C	Espansione	Sottozona C13
Zona C	Espansione	Sottozona C15
Zona E	Attività Agricole	Sottozona E1
Zona E	Attività Agricole	Sottozona E3
Zona F	Servizi Pubblici	Sottozona F2 – Parchi e Giardini Pubblici
Zona F	Servizi Pubblici	Sottozona F4 – Attrezzature Pubbliche
Zona G	Servizi Privati di uso Pubblico	Sottozona G3
/	Fasce di rispetto	Stradale

Dall'elaborato Tav. 1 – Tavola di Progetto – risulta che, oltre alle modifiche apportate alla viabilità di cui sopra, è stato progettato un accesso a raso all'area C23A da Via dell'Ospedaletto;

Tale modifica si pone anch'essa in variante al vigente strumento urbanistico, in quanto l'area è classificata Zona E, Attività Agricole, sottozona E1 dal vigente P.R.G.;

In riferimento alla previsione di inserimento delle tre rotatorie, questo Comitato condivide le finalità degli interventi e ritiene ammissibile la Variante Urbanistica delle aree Viabilità Pubblica, tendenti a migliorare la viabilità dell'intera zona, mentre per quanto riguarda la previsione dell'intersezione a raso questa è da intendersi stralciata in quanto la sua realizzazione andrebbe ad inficiare quelle che sono le premesse alla base delle modifiche alla viabilità di piano e cioè, migliorare lo scorrimento del traffico, eliminare gli attraversamenti a raso e migliorare la sicurezza in corrispondenza delle intersezioni stradali;

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

Dalla lettura delle N.T.A., in particolare dell'art. 3 "Nuove zone di espansione di tipo C", allegate alle Deliberazioni di cui sopra si riscontra che le stesse riportano due dati discordi, nella Deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006 la dotazione minima a standard è di 22 mq/ab, nella Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007 invece è di 20 mq/ab;

Sentita l'A.C., la stessa riferisce che, anche se non espressamente dichiarato nelle delibere di adozione, le N.T.A. allegate alla Deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006, in particolare riferimento agli artt. 1, 2 e 3, di carattere generale, gli stessi sono da intendersi modificati dagli artt. 1,2 e 3 delle N.T.A. allegate alla Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007, mentre per quanto riguarda l'art. 4, riferito alle prescrizioni delle nuove zone C, resta valido quanto riportato nelle ambedue N.T.A.;

A seguito di tale precisazione da parte dell'A.C. la dotazione minima da destinare a standard negli insediamenti residenziali è fissata nella misura di 20 mq/ab, valore superiore al minimo stabilito dal D.M. 1444/68;

NORME TECNICHE ATTUATIVE

La normativa proposta risulta, in genere, correttamente redatta, sufficientemente chiara e tale da consentire l'attuazione della presente Variante urbanistica;

Sono da intendersi stralciate e sostituite le N.T.A. che risultassero in contrasto con sopravvenute disposizioni di legge o con i Pareri acquisiti, anche se non espressamente richiamate e segnalate, con particolare riferimento alla presenza di fondi privati gravati di usi civici sul comprensorio C24, la cui trasformazione potrà avvenire solo dopo la loro liquidazione, così come per quanto attiene le condizioni contenute nel Parere geologico e vegetazionale, al cui rispetto, è subordinata qualsiasi trasformazione che avvenga sui territori oggetto della presente Variante;

Tale normativa, inoltre, andrà adeguata all'obbligatorietà di riservare l'80% di tutta la nuova volumetria realizzabile, alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;

Art. 4 – Prescrizioni per le nuove Zone C

Sottozona C24 - vanno aggiunte dopo le parole "*destinazione d'uso residenziale*" le parole "*e non residenziale*";

Art. 5 – Barriere architettoniche

La progettazione e la realizzazione di opere pubbliche o private relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere eseguite in conformità alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, in particolare dovrà farsi riferimento al DM 236/86, alla L. 104/92 ed al DPR 503/96;

L'A.C., in sede di controdeduzione al presente Voto del C.R.p.T., dovrà predisporre un unico elaborato, dove verranno raggruppati gli articoli delle N.T.A. allegate alla Deliberazione C.C. n. 40, del 27.03.2006 (rif. sottozona C 22 – C 23 – C24) e quelle allegate alla Deliberazione C.C. n. 70, del 26.06.2007 (rif. sottozona C 23 A), che farà parte integrante delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 55, del 24.01.2006;

TAVOLA DI PIANO

Si fa rilevare che l'elaborato grafico allegato alla Deliberazione C.C. n. 40, del 27.03.2006, Tav. 1 Ter, Tavola di Piano, scala 1:5000, è stato redatto sulla "Tavola fondamentale di P.R.G.", tavola modificata nella zonizzazione a seguito della Deliberazione di Giunta Regionale n. 55, del 24.01.2006, Deliberazione di approvazione della Variante Generale, mentre l'elaborato grafico allegato alla Deliberazione C.C. n. 70, del 26.06.2007, Tav. 1, Tavola di piano, scala 1:5000, è stato

redatto sulla "Tavola Variante Generale di P.R.G.", adottata con Deliberazione C.C. n. 37, del 02.04.1998 e Deliberazione C.C. n. 66, del 17.07.1998;

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, allegati alla Deliberazione C.C. n. 40, del 27.03.2006, sono state presentate n. 4 osservazioni:

N°	Richiedente	Protocollo	Data
1	Enzo Minacci	39464	18.09.2006
2	Paola Di Ruzza	42857	09.10.2006
3	Fabio Peluso	43240	10.10.2006
4	Capigruppo consiliari: Emanuela Colella, Alessandro Porchetta, Benedetta Fuiano, Paolo De Pace, Antonio Piantadosi, Irma Sarao	43268	10.10.2006

Alle suddette osservazioni, l'Amministrazione ha controdedotto con la Deliberazione C.C. n. 68, del 26.06.2007. Nello specifico, con argomenti vari, il Consiglio si è espresso nel seguente modo:

N°	Esito	Nota
1	Accolta	
2	Accolta Parzialmente	Limitatamente alla richiesta di stralcio della sottozona C 21 "Colle dell'Asino"
3	Accolta Parzialmente	Limitatamente alla richiesta di stralcio della sottozona C 21 "Colle dell'Asino"
4	Accolta	

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, allegati alla Deliberazione C.C. n. 70, del 26.06.2007, sono state presentate n. 3 osservazioni:

N°	Richiedente	Protocollo	Data
5	Romano Miscoli	37933	27.08.2007
6	Rina Martinelli	41533	20.09.2007
7	Giovanni Villarosa	41716	20.09.2009

Alle suddette osservazioni, l'Amministrazione ha controdedotto con la Deliberazione C.C. n. 97, del 22.10.2008. Nello specifico, con argomenti vari, il Consiglio si è espresso nel seguente modo:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

N°	Esito	Nota
5	Respinta	Non si ravvisano motivazioni di pubblica utilità
6	Respinta	Non si ravvisano motivazioni di pubblica utilità
7	Respinta	Non si ravvisano motivazioni di pubblica utilità

Si ritiene di assumere le seguenti determinazioni:

- a) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni n. 1 e 4;
- b) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2 e 3;
- c) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni n. 5, 6 e 7;

Le previsioni urbanistiche contenute nella Variante in oggetto, come adottato e successivamente controdedotto (a seguito delle osservazioni pervenute all'A.C.), in contrasto con le prescrizioni di legge contenute nei Pareri acquisiti, devono comunque ritenersi stralciate, con la conseguente riclassificazione delle aree all'originaria destinazione e disciplina urbanistica;

Devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti urbanistici sovra comunali e dei Piani comprensoriali e Paesistici, in caso di contrasto tra la Variante in esame e le norme del P.T.P.R. adottato con D.G.R. 556/2007 e successiva D.G.R. 1025/2007, si dispone che la presente Variante venga ad esso conformato, ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A. del P.T.P.R. stesso;

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio", ritenendo che l'elemento fondante della proposta di Variante urbanistica, sia il riconoscimento d'una quota della volumetria da realizzarsi, non inferiore all'80%, da destinarsi ad Edilizia Residenziale Pubblica, è del

PARERE

che, la Variante Parziale alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Ciampino, adottata con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 40, del 27 Marzo 2006 e n. 70, del 26 Giugno 2007, sia meritevole d'approvazione, con le riportate modificazioni, integrazioni e prescrizioni, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Il segretario del C.R.p.T.
ZOPPINI

Il Vice Presidente del C.R.p.T.
IACOVONE

Direttore responsabile: MAURIZIO PUCCI

(BP-2010-23-2-046) Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A. - S.

**LIBRERIE CONCESSIONARIE PRESSO LE QUALI È IN VENDITA
IL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO**

ROMA e provincia:

- **CARTOLIBRERIA F.A.C. DI PSAILA G.**
Via delle Sette Chiese n. 154-6-8, tel. 06/5134705
- **LIBRERIA DE MIRANDA**
Viale Giulio Cesare n. 51-e/f/g - Tel. 06/3213303
- **LIBRERIA DELLO STATO**
Piazza Verdi n. 10, tel. 06/85081
- **LIBRERIA CARACUZZO MARIO - ALBANO LAZIALE**
Corso Matteotti n. 201, tel. 06/9320073

ABBONAMENTI ANNO 2010

1 - BOLLETTINO UFFICIALE IN FORMA CARTACEA

Il prezzo di vendita in abbonamento ed a fascicoli separati del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio sono determinati nel modo seguente:

- A) abbonamento ai fascicoli della parte I e II compresi i supplementi ordinari:
- | | |
|--------------------|---------|
| - annuale | € 92,96 |
| - semestrale | € 56,81 |
- B) abbonamento ai fascicoli della parte III:
- | | |
|--------------------|---------|
| - annuale | € 36,15 |
| - semestrale | € 25,82 |
- C) - prezzo di vendita di un fascicolo della parte I e II € 1,03
- prezzo di vendita di un fascicolo della parte III € 1,03
- supplementi ordinari per la vendita a fascicoli separati € 2,06
- supplementi straordinari per la vendita fascicoli, ogni sedici pagine o frazione € 0,77
- D) I prezzi di vendita in abbonamento ed a fascicoli separati per l'estero, nonché quelli pubblicati in anni precedenti, sono raddoppiati.
- E) Il prezzo dell'abbonamento deve essere corrisposto esclusivamente a mezzo c/c postale n. 42759001 intestato alla Regione Lazio - Bollettino Ufficiale e specificare il tipo di abbonamento (Parte I e II - Parte III).
- F) Termini per l'abbonamento:
- annuale entro il 10 ottobre dell'anno precedente a quello interessato.
 - a) 1° semestre entro il 10 ottobre dell'anno precedente a quello interessato;
 - b) 2° semestre entro il 10 aprile dell'anno in corso.

Si precisa che i termini per l'abbonamento vanno **tassativamente rispettati** in quanto lo stesso verrà attivato a seguito di inoltro dell'accredito postale, **dell'Ente Poste Italiane S.p.A.**, onde evitare conseguenti disservizi.

Gli Enti aventi diritto alla copia omaggio del BUR (vedi L.R. n. 4/1996) dovranno inoltrare apposita richiesta a Regione Lazio – Ufficio BUR – Via C. Colombo, 212 – 00147 Roma.

La Direzione del Bollettino Ufficiale declina ogni responsabilità derivante da disguidi e/o ritardi postali.

2 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO IN VIA TELEMATICA

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico.

INSERZIONI

Modalità da osservare per la richiesta della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale:

- a) il testo delle inserzioni deve essere redatto su carta intestata in duplice copia, di cui una con marca da bollo da € 14,62 ad esclusione delle esenzioni autorizzate, la firma deve essere leggibile; (N.B.: il testo deve essere redatto con carattere n. 12, non superando n. 25 righe e rispettando i margini della carta uso bollo).
- b) il testo deve essere preceduto dall'oggetto;
- c) deve pervenire all'Ufficio Bollettino Ufficiale almeno dieci giorni prima (esclusi sabato, domenica e tutti i giorni festivi) della data di pubblicazione del fascicolo nel quale si chiede l'inserzione;
- d) deve essere accompagnato da una lettera di richiesta pubblicazione e dall'attestazione comprovante l'avvenuto versamento, comprensivo di IVA, effettuato esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio inserzione sul Bollettino Ufficiale;
- e) deve essere indicata la partita IVA o, se mancante, il numero di codice fiscale dell'ente richiedente la pubblicazione.

Tariffe:

Il costo dell'inserzione è fissato in € 3,10 (comprensivo di IVA) per ogni rigo o frazione di rigo dattiloscritto. Qualora manchi uno dei presupposti elencati l'inserzione non sarà pubblicata.

Prezzo € 2,06