



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 Compensorio 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

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 leessenze 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 accezione 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 ablato 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 ablatata;
- 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 Sottozone 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