

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 29 luglio 2000

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese

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. 42753001 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.

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 (06-85082140).

Per INFORMAZIONI sul servizio telematico e richieste di ABBONAMENTO on line rivolgersi all'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO, Roma, Piazza Verdi n. 10 - FUNZIONE EDITORIA, Tel.: 0685082207 - 0685082150 Fax: 0685082520 e-mail: INFOIPZS@MAIL.IPZS.IT

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale, nonché sul servizio di Bollettino Ufficiale in via telematica.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

- ✓ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 marzo 2000, n. 768.
 Comune di Canino (Viterbo). Piano regolatore generale. Approvazione. Pag. 3
- ✓ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 marzo 2000, n. 781.
 Comune di S. Giovanni Incarico (Frosinone). Piano regolatore generale. Approvazione. » 29
- ✓ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 aprile 2000, n. 1443.
 Comune di Guidonia Montecelio (Roma). Varianti al piano regolatore generale in località «Colle Largo». (Deliberazioni consiliari n. 240 del 29 dicembre 1987 e 211 del 22 dicembre 1989). » 61
- ✓ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 aprile 2000, n. 1444.
 Comune di Manziana (Roma). Variante al piano regolatore generale per la realizzazione piano di zona in località «Matrice» (Delibera consiliare n. 61 del 25 giugno 1998). Approvazione. Revoca parziale piano di zona località «Le Fornaci» (Deliberazione consiliare n. 60 del 25 giugno 1998). » 69

GIUNTA REGIONALE DEL LATIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 27 APR. 2000

=====

ADDI' 27 APR. 2000 NELLA SEDE DELLA REGIONE LATIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARCONI	Angelo	"
CONADONIA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO Dott. Adolfo Papi.
..... OMISSIS

COSENTINO - DONATO - FEDERICO - META -

ASSENTI: _____

DELIBERAZIONE N° 1444

OGGETTO: Comune di Manziana (RM). Variante al P.R.G. per la realizzazione Piano di Zona in localita' "Matrice" (Delibera Consiliare n. 61 del 25.6.1998). APPROVAZIONE. Revoca parziale P.d.Z. Localita' "Le Fornaci" (Deliberazione consiliare n. 60 del 25.6.1998).



LA GIUNTA REGIONALE

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

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

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

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

VISTA la legge 18 aprile 1962, n.157;

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

VISTA la legge regionale 8 novembre 1977, n.43 e successive modificazioni;

VISTA la legge 15 maggio 1997, n.127;

PREMESSO.

CHE il Comune di Manziana (Rm) è disciplinato ai fini urbanistici da una Variante Generale al Piano Regolatore approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.2468 del 16.4.1985.

CHE con deliberazione della Giunta Regionale 16.4.1985 n.2468 è stato approvato in variante al P.R.G. il Piano di Zona 167 in località "Le Fornaci" adottato dal Comune di Manziana con deliberazione consiliare 6.3.1980, n.29;

CHE, il predetto Comune, successivamente, con deliberazioni consiliari n.47 del 25.6.1988 e n.5 del 25.1.1992, ha rispettivamente, adottato un ampliamento del Piano di Zona sopracitato e approvato il relativo progetto;

VISTA la deliberazione consiliare 25.6.1998, n.60, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Manziana ha adottato la variante al P.R.G. per la revoca parziale dell'ampliamento del Piano di Zona in loc. Le Fornaci adottato con delibera C.C. 47/88 e approvato con delibera C.C. n. 5/92;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nei modi e forme di legge, avverso la variante di che trattasi non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;

VISTA la deliberazione consiliare 25.6.1998, n.61 con la quale l'Amministrazione comunale ha individuato nell'area di proprietà comunale in località "Matrice", la localizzazione più idonea per l'insediamento del PEEP ed ha adottato il nuovo Piano di Zona di cui alla L.167/62;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nei modi e forme di legge, avverso quest'ultima variante è pervenuta una osservazione a firma di due Consiglieri comunali avverso la quale l'Amministrazione comunale ha controdedotto con deliberazione consiliare 21.9.1998, n.77, respingendola;

VISTA la nota 6.4.2000, n.597 con la quale il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica avanzata dall'Amministrazione

comunale di Manziana, relativa alla variante al P.R.G. per la realizzazione del Piano di Zona 167, in località Matrice-Pietrone. in quanto, non interessa terreni di natura demaniale, né gravati da diritti civici;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1° Sezione (Sottosezione);

VISTO il voto n. 49/6, reso nell'adunanza del 22.12.1999, che forma parte integrante della presente delibera cui si allega sotto la lettera "A", con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che sia meritevole di approvazione sia la revoca parziale dell'ampliamento del Piano di Zona in località "Le Fornaci" adottata con deliberazione consiliare 25.6.1998, n.60, sia la variante al P.R.G. per la realizzazione del nuovo Piano di Zona in località "Matrice" adottata con deliberazione consiliare n.61 del 25.6.1998, quest'ultima con la prescrizione che sia introdotta la N.T.A. riportata nel voto medesimo, attinente l'accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche;

CONSIDERATO che con il medesimo voto, il Comitato tecnico Consultivo Regionale si è pronunciato anche in merito all'osservazione presentata respingendola in conformità alle controdeduzioni espresse dal Comune in merito alla stessa con la citata deliberazione n.77/1998;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.T.C.R. n. 49/6 del 22.12.1999;

Su proposta dell'Assessore Urbanistica e casa

DELIBERA

Con la prescrizione contenuta nel voto del C.T.C.R. 1° Sez. (Sottosezione) n.49/6 del 22.12.1999 che si allega sotto la lettera "A" alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, è approvata la variante al P.R.G. adottata dal Comune di Manziana (Rm) con deliberazione consiliare n.61 del 25.6.1998 per la realizzazione del Piano di Zona 167/62 in località "Matrice".

E' altresì approvata la revoca parziale dell'ampliamento del Piano di Zona in località "Le fornaci" adottata con deliberazione consiliare n.60 del 25.6.1998.

L'osservazione è respinta, come specificato nel sopracitato voto, in conformità alla deliberazione consiliare n.77 del 21.9.1998.

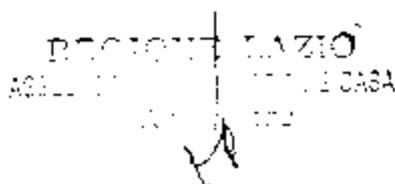
Sono vistati dall'Assessore all'Urbanistica e Casa i seguenti elaborati:
allegati alla deliberazione consiliare 25.6.1998, n.60: **Tav.1-** Relazione; **Tav. 2** – Stralcio del PRG, Stralcio della variante, Identificazione della zona di revoca parziale; **Tav.3** – Piano Particellare.

- allegati alla deliberazione consiliare 25.6.1998, n.61: **Tav.1-** Tavola I.G.M. Foglio Catastale, Stralcio del P.R.G., identificazione della variante di piano; **Tav.1 bis** -Stralcio P.R.G. riguardante l'area del vecchio P.d.Z. variata in zona agricola; **Tav. 2** - Aerofotogrammetria, Attualizzazione della planimetria catastale; **Tav.3-** Planimetria della nuova area C1; **Tav.4** -Planimetria di progetto con individuazione delle aree per verifica degli standards di P.E.E.P.; **Tav.5** - Individuazione dei Comparti edificatori e dei lotti; **Tav.6** - Planivolumetrico; **Tav.7** -Rete fognante, acque bianche e acque nere, particolari rete fogne; **Tav.8** -Rete acquedotto, pubblica illuminazione, particolari acquedotto, sezione strada tipo; **Tav.9** -Profili regolatori; **Tav.10** -Tipi Edilizi A, A bis, A Ter, Piante, prospetti e Sezioni; **Tav.11** -Tipi edilizi B, B bis, C, Piante, prospetti e Sezioni; **Tav.12-** Norme Tecniche di Attuazione; **Tav.13** -Relazione illustrativa.

La presente delibera non soggetta a controllo ai sensi dell'art.17, punto 32 della legge 15.5.1997, n.127, sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: f.to PIETRO BADALONI
IL VICE SEGRETARIO: f.to Dott. Adolfo PAPI





ADUNANZA DEL 22/12/1999

ALLEGATO 4

COMMISSIONE RELATRICE

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE
..... DEL

Dr. Arch. Demetrio Carini
Dr. Arch. Antonello Sotgia

VOTO N. 49/6

OGGETTO: Comune di Manziana (RM) - Revoca parziale ampliamento del Piano di Zona 167
Loc. "Le Fornaci"
Deliberazione Consiliare n° 60 del 25.6.98

Adozione variante al PRG Piano di Zona 167/62 loc "MATRICE"
Deliberazione Consiliare n° 61 del 25.6.98

LA SEZIONE

Vista la Nota n° 9110/9830 del 26.10.98 con la quale il Settore Amministrativo per la Pianificazione Comunale ha trasmesso per la predisposizione alla relativa istruttoria ai sensi dell'Art. 14 della L.R. n° 43 dell'8.11.97, gli atti e gli elaborati relativi alla revoca parziale dell'ampliamento del Piano di Zona 167 in Località "Le Fornaci" ed al nuovo Piano di Zona in variante al vigente P.R.G in località "Matrice".

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Settore Amministrativo che in sede di accertamento, ne ha verificato la regolarità formale.

Premesso

Il Comune di Manziana è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n° 47 del 17.01.78, *da una variante generale approvata con D.G.R.L. 16-4-1985, n. 2468.*

Chiuso

Il Piano di Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 13.04.19662 n°167 in località "Le Fornaci" è stato previsto in variante al P.R.G. vigente, adottato dall'Amministrazione Comunale con Delibera Consiliare n° 29 del 06.03.80 è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 2468 del 16.04.1985.

Con successiva Delibera Consiliare n° 47 del 25.06.1988 il Comune medesimo ha adottato un ampliamento di tale Piano di Zona in Località "Le Fornaci", lo stesso è stato approvato con Delibera C.C. n° 5 del 25.01.1989. *1992*

Carini

Sotgia

[Signature]



Con Deliberazione n° 60 del 25/6/98 resa esecutiva dal CORECO con verbale n° 60 del 6/8/98 il Comune di Manziana ha adottato la revoca parziale di tale ampliamento.

La documentazione allegata alla deliberazione n. 60 si compone dei seguenti tre elaborati:

- Relazione illustrativa
- Stralcio del P.R.G., della variante adottata nel 1980 e dell'ampliamento del 1983, identificazione della zona oggetto di revoca parziale
- Piano Particellare.

Dalla relazione che accompagna il Piano si desume

L'ampliamento del P.d.Z. in Località "Le Fornaci" è stato a suo tempo giustificato dalle esigenze di coprire il residuo fabbisogno di edilizia economica e popolare a completamento delle zone di espansione in loc. "Quadroni", limitrofa al Centro Urbano.

La località scelta, pur rispondendo allora a precisi requisiti realizzativi, si è rivelata nel corso degli anni non più idonea alla realizzazione del piano progettato, tanto da giungere alla impossibilità di costruire, negli anni, nuovi alloggi e quindi di adempiere alle finalità previste dal PEEP.

I motivi che hanno portato al fermo edilizio (si sono realizzati solo 3.720 mc. sui 27.870 mc. Previsti dal PEEP) sono i seguenti:

Le difficoltà di acquisizione di alcune aree e fabbricati insistenti sui terreni prescelti, difficoltà aumentate anche dalla Legge sul Condono Edilizio

La natura idrogeologica del terreno prescelto che essendo argilloso necessita di fondazioni particolari, aumentando a dismisura il costo delle costruzioni.

Il notevole inurbamento delle aree circostanti il progettato intervento edilizio, che con la realizzazione della nuova cubatura di edilizia economica e popolare rischia di collassare la zona, determinando un notevole sovraffollamento di residenti, con pregiudizio della qualità abitativa e dei servizi in genere

Contemporaneamente, in questi ultimi anni, il Comune ha registrato un sostenuto incremento demografico ed un conseguente aumento di domande di assegnazione di terreni da parte di Cooperative Edilizie, a cui non si è potuto dare risposta.

Situazione urbanistica

La vicinanza del Comune di Manziana a Roma e ai due poli militari di Bracciano e dell'aeroporto, il raddoppio della ferrovia Roma-Viterbo crea un continuo flusso di nuovi residenti temporanei e stanziali che determina una ricerca di nuovi spazi di espansione nell'ambito del territorio comunale che, per gran parte, è ancora integro essendo occupato dal Bosco della Caldara, che rappresenta una vasta area di rilevante interesse naturalistico.

L'area in cui è previsto l'ampliamento di zona PEEP, appare impegnata solo nella zona coincidente con il Lotto n° 1, mentre la restante parte è occupata da imprese agricole che utilizzano anche manufatti agricoli esistenti e condonati secondo i termini di legge.

Stella

[Handwritten signature]



NUOVO PEEP

Il nuovo Piano di zona, adottato dal Comune in variante al P.R.G. con la deliberazione n. 61/98 si compone dei seguenti elaborati:

- n. 12 tav.
- n. 1 relazione illustrativa
- n. 1 norme tecniche di attuazione

Luc
Il terreno interessato dal nuovo PEEP è contraddistinto al Catasto al foglio 3 N.C.T. con le particelle 223-224-229-226-227-228-235-236-237 e 336 per una consistenza di 110.600 mq. Tutte le particelle, esclusa parte della 228, risultano avere attualmente la destinazione di "zona G verde privato", mentre parte della particella 228 (circa 9.000 mq) ricade in zona "C4" con un volume potenziale di mc. 1760

Nella parte inferiore del terreno interessato dal PEEP sorge un manufatto di circa 11.000 mc., allo stato rustico, edificato con licenza edilizia n. 79 del 29.9.74.

Il terreno individuato si trova vicino al centro storico e presenta un andamento lievemente ondulato. Lungo la linea di compluvio dei versanti scorre, solo in certi periodi dell'anno, un fosso di deflusso dell'acqua piovana, che ha sviluppato lungo le rive una caratteristica vegetazione di macchie cedue e canneti. Il corso d'acqua non risulta iscritto nelle acque pubbliche. Il progetto prevede di salvaguardare valorizzandole tutte le macchie di verde presenti e che si accentrano lungo il percorso del fosso.

L'area è delimitata dalla strada comunale esistente denominata "Via della Matrice" e da "Via del Gatto" ed è servita dalle reti e dagli impianti di servizio comunale, risultando pertanto idonea all'intervento residenziale proposto.

Con la presente variante urbanistica l'area in questione passa da zona "G" e "C4" a zona C1 con i parametri edilizi previsti per tale zona dal PRG, mentre l'area su cui è ubicato il fabbricato assume la destinazione a servizi generali coprendo la dotazione del 18% prevista dall'art. 14 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il Comune di Manziana, come altri comuni ubicati nelle vicinanze di Roma, ha negli ultimi anni subito un incremento del numero degli abitanti, passando (secondo la fonte ISTAT) da 3.041 unità nel 1971 alle attuali 5.949 unità, pari ad un aumento di oltre il 95% della popolazione residente.

Tale crescita di domanda residenziale, in particolare rivolta da parte di cooperative edilizie, è stata frenata solo negli ultimi anni dalla penuria e la non disponibilità di aree residenziali previste nel P.R.G.

Luc

Luc



La popolazione residente nel Comune di Manziana alla data del dicembre 1997 era pari a 5.949 abitanti. ipotizzando un tasso di crescita annua pari al 3% (art. 1 L.R. 72/75) in dieci anni si può prevedere una crescita di 1.766 abitanti

Assegnando 190 mc/ab di applicazione del D.M. 1444/68 si avrà una cubatura di 176.660 mc. di cui 14.328 mc. come fabbisogno comunale residenziale e 35.332 mc per i servizi connessi alla residenza per il decennio futuro

Applicando l'art. 2 della legge 10/77, la zona da includere nel PEEP è determinata per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quelle necessarie al fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Il PEEP in esame impegna della cubatura complessiva la quota pari al 41,5% del fabbisogno totale. E cioè mc. 141.328 x 0,415 = 58.651 mc. Comprensivo di 24.150 mc. derivanti dalla vecchia cubatura residua del PEEP in località "Le Fornaci".

Si avrà pertanto: cubatura residenziale del vecchio PEEP	mc. 24.150
Cubatura residenziale di nuova provizione	mc. 34.501

Totale	mc. 58.651

Cubatura non residenziale (servizi annessi alla residenza) mc. 58.651 x 0,20 = mc. 11.730

TOTALE CUBATURA. 58.651 + 11.730 = 70.381 mc

Il Piano in questione è quindi attuato in una zona di espansione classificata C1 rispettando i parametri di tale zona e rispondendo contemporaneamente alle prescrizioni delle leggi n. 513/77 e 457/78 per quanto attiene le dotazioni minime inderogabili di spazi pubblici:

Aree per attrezzature scolastiche	3.852 mq
Aree per attrezzature di interesse comune	1.712 mq.
Aree per i parcheggi in aggiunta a quanto previsto Dalla legge n. 765/67	2.140 mq.
Aree per il verde e spazi pubblici attrezzati	12.840 mq.



Le aree individuate nel progetto soddisfano ampiamente le dotazioni minime sopra riportate

Aree per attrezzature scolastiche	4.982 > 3.852 mq.
Aree per attrezzature di interesse comune	1.731 > 1.712 mq.
Aree per parcheggi pubblici	3.229 > 2.140 mq.
Aree per spazi a verde pubblico	13.929 > 12.840 mq.

L'area residenziale è pari al 42% del totale e quindi inferiore al limite del 62% previsto dai parametri per la zona C1 del vigente P.R.G. e rispetta il disposto di cui all'articolo 2 della L. n. 10/77.

Si condividono inoltre le motivazioni che hanno portato l'Amministrazione ad adottare la variante in questione tesa a recuperare aree per interventi di edilizia economica e popolare in sostituzione di altre aree in loc. "Fornaci" non idonee all'edificazione per le motivazioni descritte precedentemente.

Tale scelta consente, altresì, di recuperare un'area di proprietà comunale, senza ricorrere quindi a procedure espropriative, di recuperare, completandone la costruzione, il fabbricato esistente acquisito al Comune dal "Lascito Vittori" per utilizzarlo come Residenza Sanitaria per gli Anziani.

Si prende, infine, atto che la zona interessata dalla zonizzazione del Piano di zona non è gravata da uso civico, come dichiarato dal Sindaco con attestazione del 22.6.98 prot. 6208 ai sensi dell'art. 6 della L.R.L. 59/95 e che il Comune di Manziana con nota prot. 6007 del 15.6.98 ha richiesto la prescritta certificazione all'Assessorato Agricoltura della Regione ai sensi della legge n. 1/86 e che il Sindaco ha attestato con nota n. 6211 del 22.6.98 la inesistenza sull'area in questione del vincolo idrogeologico, archeologico sismico e quelli previsti dalla L. 1497/39 L. 431/85 e L. 1089/39.

Per quanto riguarda l'unica osservazione presentata da due Consiglieri Comunali nei termini di legge e controdedotte dall'Amministrazione comunale con D.C.C. n. 77 del 21.9.98 si ritiene di poter condividere le decisioni assunte con la citata deliberazione comunale.

Il testo delle N.T.A. deve essere integrato con il presente articolo relativo al superamento delle "barriere architettoniche".

ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

"Le aree destinate ad attrezzature e servizi aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

Le progettazioni e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguiti in conformità, della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.



Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della Legge 194/92 e del D.P.R. 503/96.

Tutto ciò premesso e considerato questa Sezione esprime il

PARERE

- che la revoca parziale dell'ampliamento del Piano di zona in Loc. "Le Fornaci" adottata con D.C.C. n. 60 del 25.6.98 sia meritevole di approvazione.
- che il Piano di zona in variante al vigente PRG in loc. "Strada MATRICE" adottata con D.C.C. n. 61 del 25.6.98 sia meritevole di approvazione.

Il Segretario del C.T.C.R.
(D. Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente della 2^a Sottosezione
(D. Arch. Fabrizio Vescovo)

Il Presidente del C.T.C.R.
(Salvatore Bonazzotta)