

# GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 28 GIU. 2001

=====

ADDI' 28 GIU. 2001 NELLA SEDE DEL CONSIGLIO REGIONALE, IN VIA DELLA PISANA, 1301 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

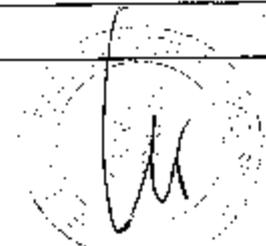
STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

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

ASSENTI: STORACE - ARACRI - CIARAMELLETTI - ROBILOTTA - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N° 856

OGGETTO: ..... COMUNE DI VITORCHIANO  
P.R.G. - APPROVAZIONE



## LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTO il D.P.R. 15/01/1972, n. 8;  
VISTA la L.R. 05/09/1972, n. 8;  
VISTA la Legge 12/06/1975, n. 72;  
VISTA la L.R. 08/11/1977, n. 43;  
VISTA la Legge 15/05/1997, n. 127;

VISTA la deliberazione consiliare n. 12 del 08/04/1995, resa esecutiva dal Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli enti locali, Sezione decentrata di Viterbo nella seduta del 01/07/1995, decisione n. 4722, con la quale il Comune di Vitorchiano (VT) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

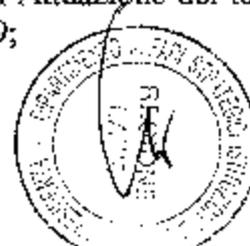
RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forma di legge, avverso il P.R.G. di che trattasi sono pervenute n. 54 osservazioni nei termini e n. 1 fuori termine in merito alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 49 del 21/06/1996, resa esecutiva dalla Sezione di Controllo nella seduta del 16/07/1996, decisione n. 4778, graficizzandole con le tavole nn. 8-9a-9b-9c;

VISTA la nota in data 29/04/1997, n. 2013, con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Settore 72 ha espresso, ai sensi dell'art. 13 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64, il proprio parere favorevole a condizione che i piani attuativi acquisiscano ulteriore parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 02/02/1974 n. 64 e che la realizzazione delle opere sia effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari esplicative:

- Decreto Ministero LL.PP. 11/03/1988 (Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 127 del 01/06/1988) "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" e Circolare LL.PP. 24/09/1988 n. 30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce... ..";
- Decreto Ministero LL.PP. 16/01/1996 (G.U. 05/02/1996 n. 29) "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";

VISTA la nota n. 3242 del 02/04/1998 ed il parere ad essa allegato a firma dell'Arch. D'Angelo, con la quale l'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e Mondo Rurale - Settore 65 Uff. IV, attesta che la proposta urbanistica relativa al P.R.G. del Comune di Vitorchiano (VT) non compromette terreni di demanio civico e privato gravata da uso civico e può continuare il suo iter amministrativo con la sostituzione nelle Norme Tecniche di Attuazione del testo dell'art. 19 con quello riportato nel voto del C.T.C.R. n. 30/2 del 17/02/1999;

(vitorchiano)



2)

VISTA la nota n. 10252/98 del 14/01/1999 con la quale la Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale ha espresso il parere di competenza con le richieste riportate nel sopracitato voto;

CONSIDERATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, I Sezione (Sottosezione n. 2 Viterbo-Rieti);

VISTO il voto n. 30/2, reso nell'adunanza del 17 febbraio 1999 (il cui testo viene allegato alla presente delibera sotto la lettera "A" di cui costituisce parte integrante), con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che il P.R.G. di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni contenute nel voto stesso, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**CONSIDERATO**

- che nel suddetto voto è stato evidenziato che "il Regolamento Edilizio ancorchè citato nella delibera consiliare n. 12 del 08/04/1995 di adozione del Piano Regolatore non risulta in atti";
- che comunque il suddetto Regolamento dovrà essere esaminato con separato atto ai sensi della normativa vigente;
- che con il medesimo voto il Comitato Tecnico Consultivo Regionale si è pronunciato anche in merito alle osservazioni presentate, decidendole come analiticamente specificato nel voto stesso;

VISTA la lettera 01/06/1999, n. 5391 con la quale l'Assessore Regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale al Comune di Vitorchiano (VT) invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 35 del 02/09/1999 con la quale il Comune di Vitorchiano (VT) ha accettato le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale con voto n. 30/2 del 17 febbraio 1999 salvo che per quelle aree che nel P.R.G. adottato interessano:

1. Zona artigiana;
2. Programma Integrato zona C1d ex L. 179/92;
3. Fascia di rispetto della Superstrada Viterbo-Orte;
4. Sottozona C2c in loc. Papanano e sottozona C1c9;
5. Fascia di rispetto cimiteriale;

(vitorchiano)



IL V. PRESIDENTE  
G. SIMEON

3)

6. Assi Viari;

7. Norme Tecniche di Attuazione:

- A) zona agricola E1
- B) esclusione dal conteggio dei volumi e delle superfici;
- C) punto 9 della relazione generale "sottozona BA";
- D) zona di saturazione B4;

e per le motivazioni indicate nella delibera stessa;

CONSIDERATO che per quanto sopra indicato si è reso necessario un riesame da parte del Comitato Tecnico Consultivo I Sezione Sottosezione n. 2;

VISTO il voto n. 55/1 reso nell'adunanza del 14/06/2000 (che si allega sotto la lettera "B" alla presente delibera di cui costituisce parte integrante) con il quale il predetto consesso, alla luce di una più approfondita considerazione su quanto argomentato dall'Amministrazione di Vitorchiano (VT) in merito ai singoli punti indicati nella delibera di controdeduzioni al voto regionale ha ritenuto che le considerazioni del Comune di Vitorchiano possano ritenersi accoglibili nei limiti e per le motivazioni espresse nel considerato del voto stesso;

VISTA la nota prot. n. 4409 del 22/01/01 pervenuta il 22/01/01 prot. n. 1245, con la quale il Dipartimento Affari Strategici, Istituzionali e della Presidenza-Servizio Funzionamento Giunta, nel restituire la proposta di deliberazione unitamente all'intera documentazione ad essa allegata, inviata alla Giunta Regionale del Lazio per l'approvazione del P.R.G. del Comune di Vitorchiano, ha richiesto chiarimenti circa omissioni ed inesattezze riscontrate nel voto n. 30/2 reso dal C.T.C.R. nell'adunanza del 17/02/1999, ed integrazioni di carattere amministrativo;

CONSIDERATO che tale nota e la relativa documentazione sono stati nuovamente sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale - I Sezione al fine di fornire i chiarimenti richiesti dal Servizio Funzionamento Giunta;

VISTO il voto n. 446/2 emesso dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale nell'adunanza del 15/02/01, che si allega sotto la lettera "C" alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Comitato in conseguenza dei chiarimenti richiesti, ha espresso parere favorevole per l'accoglimento delle precisazioni e degli emendamenti da apportare al voto n. 30/2 espresso nella seduta del 17/02/1999, in merito al Piano Regolatore Generale del Comune di Vitorchiano;

RITENUTO di condividere e fare propri i voti del Comitato Tecnico Consultivo Regionale I Sezione (Sottosezione n. 2 Viterbo-Rieti) n. 30/2 del 17/02/1999, n. 55/1 del 14/06/2000 e n. 446/2 del 15/02/2001 che si allegano alla presente delibera per farne parte integrante;

(vitorchiano)

4)

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

## DELIBERA

Con le modifiche, le prescrizioni e le integrazioni contenute nel voto del Comitato Tecnico Consultivo Regionale I Sezione (Sottosezione n. 2 Viterbo-Rieti) n. 30/2 del 17/02/1999 (allegato "A"), nel voto n. 55/1 del 14/06/2000 (allegato "B"), con le precisazioni e gli emendamenti contenuti nel voto n. 446/2 del 15/02/2001 (Allegato "C"), con le prescrizioni trascritte in premessa contenute nel parere n. 2013 del 29/04/1997 dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali reso ai sensi dell'art. 13 della Legge 02/02/1974 n. 64, con la sostituzione del testo dell'art. 19 delle N.T.A. con quello riportato nel voto n. 30/2 del 17/02/1999 come prescritto nel parere n. 3242 del 02/04/1998 reso dall'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e Mondo Rurale, ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 19/12/1995 n. 59 (modifica alla legge regionale 03/01/1986 n. 1), con le condizioni contenute nel parere n. 10252/98 del 14/01/1999 reso dalla Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale, è approvato il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Vitorchiano (VT) con deliberazione consiliare n.12 del 08/04/1995.

Il Piano è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa e dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa negli allegati "A" "B" e "C", nei seguenti elaborati adottati con delibera consiliare n. 12 del 08/04/1995:

Tav. 1 comprensori economico urbanistici deliberazione G.R. 06/07/1976	rapp. 1:100.000
Tav. 2 stralcio P.T.P.	rapp. 1: 25.000
Tav. 3 viabilità	rapp. 1:100.000
Tav. 4 inquadramento territoriale	rapp. 1:100.000
Tav. 5 vincoli e rete infrastrutturale	rapp. 1: 25.000
Tav. 6 altimetria	rapp. 1 10.000
Tav. 7 utilizzazione del suolo	rapp. 1: 10.000
Tav. 8 zonizzazione	rapp. 1: 10.000
Tav. 9a zonizzazione	rapp. 1: 2.000
Tav. 9b zonizzazione	rapp. 1: 2.000
Tav. 9c zonizzazione loc. Papparano	rapp. 1: 2.000
Tav. 10 Norme Tecniche d'Attuazione	
Tav. 11 Relazione Tecnica Illustrativa	

negli elaborati adottati con la delibera di Consiglio Comunale di controdeduzioni alle osservazioni n. 49 del 21/06/1996:

Tav. 8 zonizzazione - grafico di recepimento osservazioni	rapp. 1: 10.000
Tav. 9a zonizzazione - grafico di recepimento osservazioni	rapp. 1: 2.000
Tav. 9b zonizzazione - grafico di recepimento osservazioni	rapp. 1: 2.000
Tav. 9c zonizzazione - grafico di recepimento osservazioni	rapp. 1: 2.000

(vitorchiano)



5)

negli elaborati predisposti dall'Ufficio concernenti le modifiche proposte:

Tav. 9a/bis graficizzazione delle modifiche introdotte d'ufficio (art. 3 Legge 765/67)

Tav. 9b/bis graficizzazione delle modifiche introdotte d'ufficio (art. 3 Legge 765/67)

Le osservazioni sono decise in conformita' a quanto specificato negli allegati "A" "B" e "C".

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, comma 32 della Legge 15/05/1997, n. 127 e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI

IL VICE SEGRETARIO: F.to Dott. Adolfo PAPI



3 LUG. 2001



## REGIONE LAZIO

ORIGINALE

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

Roma, li .....

ALLEG. alla DELIB. N. **856**  
DEL **28 GIU 2001**Il Direttore  
(Arch. Massimo Rinversi)Sottosezione n.2  
Adunanza del 17.2.1999  
Voto n.30/2COMMISSIONE RELATRICE: Arch. Vittorio CENSONI  
Ing. Giancarlo CASTELLIASSESSORE  
(Armando Dionisi)Oggetto: Comune di VITORCHIANO (VT) – Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C.  
n.12 in data 8 aprile 1995.

Vista la nota n.1242 – 1162 del 5/8/97 con la quale il Settore Amministrativo per la Pianificazione Comunale ha trasmesso al Settore Tecnico gli atti e gli elaborati tecnici relativi al Piano Regolatore Generale del Comune indicato in oggetto, inviati con nota n.4207 del 7/7/96 successivamente integrati con note n.2096 del 12/7/97 e n.3179 del 21/7/97, ai sensi dell'art.14 della L.R. 8/11/1977, n.43.

Visto che con la medesima nota il predetto Settore ha provveduto all'accertamento della regolarità formale della documentazione pervenuta.

Vista la successiva nota n.897 del 10/4/98 con la quale il Comune di Vitorchiano ha trasmesso l'ulteriore documentazione tecnica integrativa richiesta con nota del Settore Tecnico per la Pianificazione Comunale n.584 del 27/2/98.

Vista la nota della Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale prot.n.10252/98 del 14/1/1999 inviata successivamente alla trasmissione dell'istruttoria tecnica predisposta dall'Ufficio 4°.

Udita la Commissione Relatrice.

PREMESSO

Il Comune di Vitorchiano, dotato di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione adottato con D.C.C. n.4 del 29/3/69 ed approvato con delibera del Provveditorato alle OO.PP. n.2079 del 5/5/71 ha adottato con D.C.C. n.12 dell'8/4/95, resa esecutiva dal CO.RE.CO. con decisione n.4722 dell'1/7/95, il Piano Regolatore Generale del proprio territorio.

Avverso il suddetto piano sono state presentate n.54 (cinquantaquattro) osservazioni nei termini e n.1 (una) fuori termine nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n.49 del 21/6/94, resa esecutiva dal CO.RE.CO. con decisione n.4778 del 16/7/96. Si osserva al riguardo che n.9 (nove) osservazioni sono state presentate prima della data di pubblicazione dello stesso P.R.G. a partire dall'8/9/95 al 7/11/95.

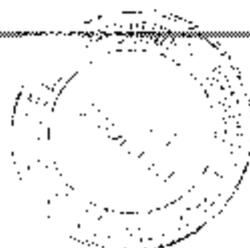
*Car*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, li .....

Il progetto di Piano Regolatore Generale trasmesso con domanda del Sindaco in data 7/10/96, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

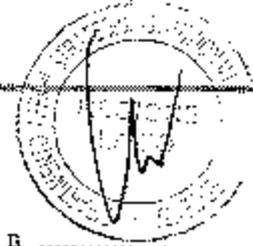
- D.C.C.n.12 dell'8/4/95 di adozione del P.R.G. vistata dal CO.RE.CO. nella seduta dell'1/7/95, decisione n.4722;
- Avviso di pubblicazione e deposito del P.R.G.;
- Attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito;
- Foglio Annunzi Legali della Provincia di Viterbo di venerdì 8 settembre 1995;
- Attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito con annotazione della presentazione delle osservazioni e relativo elenco;
- Copia manifesto di pubblicazione e deposito del P.R.G. in data 7 settembre 1995;
- Copia originale delle osservazioni;
- D.C.C.n.49 del 21 giugno 86 di controdeduzioni alle osservazioni al P.R.G. vistata dal CO.RE.CO nella seduta del 16/7/96, decisione n.4778;
- Parere ai sensi dell'art.13 della L. 64/74 espresso dall'Assessorato Ambiente della Regione Lazio in data 29/4/97, n.2013;
- Tav.n. 1 - Comprensori economico-urbanistici - DGR del 6/7/76 rapp.1:100.000;
- Tav.n. 2 - Stralcio di P.T.P. rapp.1: 25.000;
- Tav. n. 3 - Viabilità rapp.1:100.000;
- Tav.n. 4 - Inquadramento territoriale rapp.1:100.000;
- Tav.n. 5 - Vincoli e rete infrastrutturale rapp.1: 25.000;
- Tav.n. 6 - Altimetria rapp.1: 10.000;
- Tav.n. 7 - Utilizzazione del suolo rapp.1: 10.000;
- Tav.n. 8 - Zonizzazione rapp.1: 10.000;
- Tav.n.9a - Zonizzazione rapp.1: 2.000;
- Tav.n.9b - Zonizzazione rapp.1: 2.000;
- Tav.n.9c - Zonizzazione loc.Paparano rapp.1: 2.000;
- Tav.n.10 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav.n.11 - Relazione tecnica illustrativa

ed inoltre:

- Tav.n. 8 - ZONIZZAZIONE - GRAFICO DI RECEPIMENTO OSSERVAZ. rapp.1: 10'000
- Tav.n.9a - Zonizzazione - Grafico di recepimento osservaz. rapp.1: 2.000;
- Tav.n.9b - Zonizzazione - Grafico di recepimento osservaz. rapp.1: 2.000;
- Tav.n.9c - Zonizzazione - loc.Paparano - Grafico di recepimento osservazioni rapp.1: 2.000

Con successive note n.2096 del 12/7/97 e n.3179 del 21/7/97 del Comune di Vitorchiano è stata trasmessa la seguente documentazione integrativa:

- Integrazione relazione;
- Alleg.1 - Proprietà comunali rapp.1: 2.000;
- Certificazioni sulle terre gravate da uso civico;
- Copia richiesta parere ex art.3 L.R. 1/86 così come sostituito dalla L.R. 59/95.



Infine, con nota n.897 del 10/4/98, il Comune di Vitorchiano ha trasmesso la documentazione relativa al "Calcolo dell'indice territoriale e del rapporto di copertura delle zone classificate B4".

Il Comune di Vitorchiano, situato tra i Monti Cimini e la Valle del Torrente Vezza, con altitudine variabile tra 101 mt. e 785 mt. s.l.m., confina con i Comuni di Viterbo, da cui dista 7 Km., Bomarzo e Soriano nel Cimino, ed è collegato dalla S.P. Vitorchianese, dalla S.S. Ortana e dalla Superstrada Orte - Viterbo.

Il territorio, che misura una estensione superficiale pari ad Ha 2.983, si presenta prevalentemente collinare, con presenza di folti boschi di querce e numerosi castagneti, fortemente accidentato e ricco di acque sorgive ed è attraversato dal Torrente Vezza e dai Fossi della Guzza, di Fonti, Gaia e del Sorce.

L'abitato, che sorge a 285 mt. s.l.m., si sviluppa lungo la strada per la Stazione ferroviaria che sovrappassa la Superstrada Orte-Viterbo e si innesta sulla S.S.Ortana e la S.P. Sorianese, secondo una aggregazione continua di più nuclei, di cui quello più antico adiacente il centro storico, quello più recente in loc.Pallone, mentre un altro nucleo risulta ubicato in loc.Paparano, dove la S.P. Vitorchianese sovrappone la Superstrada Orte-Viterbo.

Nel territorio del Comune di Vitorchiano risulta insediata una popolazione di n.2.554 abitanti residenti (dati Censimento Generale 1991) concentrati nel centro capoluogo, ad eccezione di n.523 abitanti risultanti in case sparse, corrispondenti a 855 famiglie con una composizione media di 2,9 componenti per famiglia e con una densità territoriale pari a circa 0,86 ab/Ha.

Il patrimonio edilizio complessivamente censito al 1991 risulta pari a 1.098 abitazioni per 4.843 stanze, delle quali solo 855 abitazioni, per 3.862 stanze risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente.

Il fabbisogno edilizio decennale del P.R.G., valutato in base all'ipotizzato incremento demografico, all'attuale consistenza del patrimonio edilizio e alle necessità pregresse e future, risulta stimato in n.2.449 stanze, per il cui soddisfacimento il piano prevede un insieme di aree destinate all'espansione residenziale del centro capoluogo e delle frazioni considerate come zone omogenee di tipo C - sottozone C1 e C2 - senza prendere in considerazione e stimare la capacità residuale delle zone di completamento definite zone omogenee di tipo B.

In ragione di quanto innanzi specificato il P.R.G. di Vitorchiano, che risulta dimensionato per un fabbisogno residenziale calcolato su una popolazione complessiva pari a 5.319 unità (2.870 ab.'95 + 2.449 di previsione), destina, ai fini degli standards urbanistici, mq.201.055 di superficie assicurando una dotazione pro-capite pari a 36,66 mq/ab., così ripartiti:

*cc*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, lì .....

1) per l'istruzione	mq. 12.555	(mq/ab. 2,21)
2) per verde pubblico attrezzato	mq. 137.867	(mq/ab. 25,00)
3) per attrezz. interesse comune	mq. 17.447	(mq/ab. 3,17)
4) per parcheggi	mq. 34.186	(mq/ab. 6,2)

Oltre a ciò, il piano prevede:

1. aree da destinare ad insediamenti produttivi di carattere artigianale - industriale definite come zone D1 e D2;
2. aree da destinare ad attività estrattive classificate come zone D3;
3. il miglioramento del sistema stradale mediante l'adeguamento e il potenziamento della rete stradale esistente e la realizzazione di una nuova strada al servizio di alcune zone di espansione e di un raccordo stradale che scavalca il Fosso Gaia;
4. la previsione di ampliamento dell'area cimiteriale;
5. l'utilizzazione del territorio agricolo sulla base della previsione di un'unica zona classificata sottozona E1 - Agricola normale;
6. un testo di norme tecniche di attuazione composto di 19 articoli più un quadro sinottico relativo ai parametri di attuazione delle sottozone di espansione C1 e C2.

Essendo il Comune di Vitorchiano classificato tra i Comuni sismici, con grado di sismicità S=9, l'Assessore regionale all'Ambiente, con provvedimento n.2013 del 29/4/1997 del Settore 72, ai soli fini dell'art.13 della L. n.64/74, ha espresso parere favorevole riguardo al P.R.G. in esame subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere che costituisce parte integrante della presente istruttoria.

Circa gli usi civici il Comune di Vitorchiano, con nota n.3179 del 21/7/97, ha trasmesso la "certificazione relativa alla L.R. 1/86 e relativi allegati" comprendenti tra l'altro la certificazione generale rilasciata dall'Assessore agli Usi Civici, Dr. Pietro Federico, prot.2809 del 15/5/90, da cui si evince che le aree interessate dalle previsioni di p.R.G. "non interessano terre gravate da uso civico e che tuttavia è stato richiesto il parere ex art.13 L.R. 1/86 all'Assessorato Agricoltura - Settore Usi Civici -".

Tale parere non risulta finora pervenuto e pertanto si rinvia in sede di C.T.C.R. la sua acquisizione, essendo ivi presente un rappresentante del competente Assessorato Regionale.

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesistica, risultando il territorio comunale di Vitorchiano ricompreso nell'ambito del P.T.P. n.3 - approvato dalla L.R. 24 del 6 luglio 1998 - (B.U.R. 30 luglio 1998, n.21), le relative valutazioni di conformità e/o compatibilità verranno effettuate nei successivi considerato sulla base di un esame comparativo più dettagliato effettuato tra le aree classificate dal P.T.P. medesimo e la relativa normativa che le disciplina e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi.

*Lu*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 49  
Prima Sezione



Roma, li .....

Il parere di competenza sulla eventuale presenza di aree di interesse archeologico è stato acquisito agli atti in sede di C.T.C.R., essendo stato inviato dalla Soprintendenza Archeologica all'Etruria Meridionale in data 14 gennaio 1999 prot.n. 10252/98 con le richieste che di seguito integralmente si riportano:

- "Le concessioni rilasciate nella sottozona B2 ubicata ad ovest della rupe sulla quale sorge il Centro storico di Vitorchiano, dovranno essere sottoposte all'esame della scrivente per il rilascio del parere di competenza;
- analoga procedura si richiede per le aree interessate a nuova espansione (zona C1) e a quelle soggette ad attuazione del P.d.F. (zona C2)".

Infine si ritiene opportuno qui evidenziare che non risulta acquisito il parere ai sensi del R.D.L. n.3267/1923 e che il Regolamento Edilizio, ancorchè citato nella Delibera Consiliare n.12 dell'8/4/1995 di adozione del Piano Regolatore Generale, non risulta in atti.

## CONSIDERATO

Il Piano Regolatore Generale in esame non sembra del tutto redatto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica e quindi bisognevole degli opportuni adeguamenti e modifiche come di seguito precisato.

1) Prima di entrare nel merito dell'individuazione e classificazione delle zone territoriali omogenee si ritiene opportuno fare alcune osservazioni sugli aspetti redazionali del piano che nella parte relativa alla documentazione tavolare di previsione presenta palesi anomalie grafiche (inesattezze, omissioni, mancata corrispondenza tra rappresentazioni planimetriche e relative legende, simbologia incerta, indeterminazioni grafiche, ecc.) tali da ingenerare errori a livello di lettura interpretativa.

Per opportuno chiarimento si riportano sommariamente di seguito alcuni esempi di quanto specificamente rilevato:

- la tav.8 - Zonizzazione generale - rapp.1:10.000 - è il prodotto di una "mosaicatura" delle tavole tematiche regionali, che presenta in copia "ombratura" e non uniformità "di resa", tale da non consentire, quale documento probativo, una lettura certa dei segni, campiture, retinature, ecc.;
- le tavv.9a e 9b, a differenza della tav.9c, sono rappresentate su base cartografica, prodotto di un sistema digitale, che presenta alcune lacune ed incompletezze;
- la simbologia riportata sulla legenda delle tavv.8, 9a, 9b e 9c relativa allo "zoning" può ingenerare confusione ed errori applicativi in quanto si rileva la non corrispondenza ed omogeneità delle indicazioni nelle varie planimetrie;
- non corrispondenza delle rappresentazioni convenzionali degli "zoning" tra la tav.8 e le tavv.9a e 9b;
- differenza di retinatura del vincolo di inedificabilità assoluta per motivi paesaggistici posto a corona del Centro storico tra la tav.9 e la tav.9a;

*Cu*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, li .....

- i simboli delle Sottozone B1 e B4 riportati sulla legenda della tav.9c sono diversi da quelli delle altre tavole e non corrispondono a quelli utilizzati in campitura sullo stesso elaborato grafico;
- la legenda delle Sottozone D1 e D2 delle tavv.8 e 9c risulta diversa da quella delle tavv.9a e 9b;
- la legenda della Sottozona F3 è priva di campitura nelle tavv.8 e 9c, erroneamente assimilabile alla zona E1 - Agricola normale;
- la legenda delle Sottozone F1, F2 ed F4 risulta diversa tra le tavv.8 e 9c e le tavv.9a e 9b come pure per la Sottozona G4;
- il perimetro del vincolo idrogeologico riportato sulla tav.8 non risulta concluso.

Orbene, sulla base di tutto quanto precede, si ritiene indispensabile prescrivere che, in sede di adeguamento alle modifiche introdotte d'ufficio ovvero di ripermutazione delle zonizzazioni, il Comune provveda a coerenziane legende ed indicazioni grafiche nelle varie planimetrie ed a trasferire le previsioni di piano su un supporto cartografico più opportuno, quale, ad esempio, una restituzione aerofotogrammetrica.

Sarebbe, inoltre, consigliabile che il Comune, nell'ambito di detti adeguamenti, adottasse il collaudato sistema delle c.d. "finestre" (cioè rinvio ad altro elaborato di dettaglio), atto a consentire una inequivocabile lettura di tutte le classificazioni delle previsioni urbanistiche evitando indefinitezza dei margini e problemi di interfaccia.

2) Riguardo al dimensionamento si deve rilevare che a fronte di una popolazione residente (Censimento '91) pari a 2.554 abitanti, la previsione insediativa ipotizzata dal P.R.G. in 2.449 nuovi ab/vano, per una corrispondente volumetria edilizia pari a 245.870 mc., su una superficie complessiva impegnata di 440.792 mq. risulta eccessiva rispetto ai limiti fissati dalla L.R. 72/75 e se rapportata alla dinamica demografica registrata nell'ultimo trentennio, al fabbisogno abitativo pregresso, alle effettive risorse locali e alle concrete possibilità di sviluppo socio-economico del Comune.

Il suddetto incremento ipotizzato, in aggiunta al numero di abitanti già esistenti, produrrebbe complessivamente una popolazione di circa 5.000 unità/ab. (2.554+2.449), che, contrariamente a quanto affermato nella relazione tecnica per quanto attiene il rispetto del valore del 30% stabilito dalla L.R. 72/75, corrisponde invece ad un incremento pari al 100%.

Si osserva al riguardo che nel calcolo proposto si fa esclusivamente riferimento alle zone omogenee di espansione residenziale C1 e C2, senza considerare le capacità residenziali residue che possono ancora esprimere le zone classificate B di completamento, la volumetria abitativa prevista nelle zone destinate ad insediamenti produttivi classificate D1 e D2, l'eventuale possibile recupero edilizio del Centro Storico perimetrato ed infine, la capacità edificatoria, ancorchè contenuta, in zona agricola.

*Lu*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, li .....

Ciò posto si ritiene che il nuovo fabbisogno abitativo nell'arco temporale decennale del piano 1991-2001 non debba superare complessivamente la previsione di 1.304 ab/vano, così come si evince dalla sottoindicata analisi di verifica effettuata secondo i consueti parametri adottati dal Settore Tecnico per la Pianificazione Comunale e sulla base dei dati omogenei disponibili, segnando una riduzione del 47% circa sulla previsione di piano.

Si segnala che solo per quanto riguarda il calcolo di incremento naturale è stato utilizzato il dato disponibile al 1995, per gli altri parametri sono stati utilizzati quelli desunti dal censimento ISTAT 1991.

A) Fabbisogno aggiuntivo riferito all'incremento naturale della popolazione per il decennio stimato ragionevolmente nella misura del 2.5% annuo  
Ab.  $2.870 \times 30/100 \times 10$  Ab. 861

B) Fabbisogno pregresso dovuto al:  
- fenomeno dell'affollamento che può essere ricavato come differenza tra il numero degli abitanti stabilmente residenti (2.554) ed il numero di stanze occupate (3.862);  
- fenomeno della coabitazione che può essere ricavato come differenza tra il numero delle famiglie residenti (855) ed il numero delle abitazioni occupate (855).

Sulla base dei dati risultanti se ne deduce che non sussiste deficit né da affollamento né da coabitazione.

C) Fabbisogno sostitutivo rappresentato ai sensi del 3° comma, art.4, L.R. 72/75, dalle esigenze di risanamento igienico e strutturale e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, dovute allo stato di fatiscenza e di utilizzazione impropria delle abitazioni costruite prima del 1945 e stimato nell'ordine del 10%  
St.  $(1.391+212) \times 10/100$  St. 160

D) Rinnovo delle abitazioni costruite tra il 1945 ed il 1991 delle quali si stima una perdita dello 0,5% annuo per l'arco decennale di previsione (1991-2001) che determina una quantità pari a:  
St.  $2.259 \times 0,5/100 \times 10$  St. 113

E) Espansione del settore residenziale-turistico al fine di corrispondere ad una domanda di residenzialità stagionale e di ritorno valutata nella misura del 15% del valore massimo del fabbisogno decennale testè stimato  
 $(A+C+D) = (861+160+113) = \text{st. } 1.134$   
 $1.134 \times 15/100 =$  St. 170

Totale St. 1.304

*Car*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, li .....

In dipendenza di quanto precede la previsione abitativa ipotizzata dal P.R.G. in esame dovrebbe subire una sostanziale riduzione di n.1.145 stanze (2.449 - 1.304) e di conseguenza il peso insediativo ritenuto ammissibile risultare di n.1.304 stanze, corrispondente, sulla base di una attribuzione di 100 mc/ab/vano, ad una volumetria edilizia complessiva pari a mc. 130.400.

Discende quindi l'esigenza di un ridimensionamento delle aree di previsione, destinate alla espansione residenziale e agli interventi di completamento, per commisurarle alle effettive necessità abitative sulla base del fabbisogno abitativo sopracitato ritenuto ammissibile.

Pertanto, si invita il Comune a provvedere in proposito in sede di controdeduzioni, ai sensi dell'art.15 della L.R. 8/11/1977, n.43, mediante la ripermetrazione delle aree di espansione residenziale classificate, con eventuale declassamento a zona agricola di quelle ablate, con l'avvertenza di escludere quelle con giacitura eccessivamente acciivi, o individuate in contesti di particolare pregio paesaggistico ed ambientale, ancorchè non soggette a specifico vincolo, e sulla base delle indicazioni e/o prescrizioni come appresso riportato.

3) Per quanto attiene la Sottozona C1a - Comprensorio n.1 se ne propone l'ablazione perché completamente ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale che sembra apposta in maniera impropria (di cui si dirà oltre) e che imporrebbe l'inevitabile inibitoria assoluta per l'edificazione determinando de facto l'inutilità di detta previsione.

Relativamente alla Sottozona C1b si propone l'ablazione del comprensorio 3 perché ricadente in zona boscata e di parte del comprensorio 4 perché interessato dalla fascia di rispetto del Fosso Gaia.

Per la Sottozona C1c si propone l'ablazione dei comprensori 7, 8 e 9, in quanto si rileva che l'ubicazione delle zone possa compromettere il carattere ambientale e paesistico del territorio attualmente di notevole valore e per la particolarità orografica dei luoghi, mentre per quanto riguarda la Sottozona C1d, zona di espansione all'interno del perimetro del "Programma integrato" ex lege 179/92 - Art.16, adottato con D.C.C. n.100 del 2/12/94, in variante al P.d.F. vigente, peraltro mai trasmesso per l'approvazione, la cui ubicazione non appare congrua perché posta parte nella fascia di rispetto della Superstrada Viterbo - Orte e parte nella fascia di rispetto del Fosso Gaia, si propone lo stralcio della previsione specifica e di tutta l'altra perimetrata relativa al "Programma integrato" ed il conseguente declassamento alla Zona E1 - Agricola normale.

*Cu*



Per quanto riguarda le Sottozone C2a e C2b (Comprensorio n.10 e n.11) definite dal P.R.G. "Attuazione del P.d.F.", trattasi di zone già interessate da piani attuativi (P.d.L e PEEP), approvati e convenzionati, ovvero in fase di completamento, che dovranno quindi assumere, con salvezza delle norme dello strumento urbanistico vigente, la nuova classificazione di sottozona B4, così come riportato nell'elaborato grafico all'uopo predisposto, ~~e che costituisce parte integrante della presente istruttoria.~~

Per quanto attiene, infine, la Sottozona C2c in loc.Paparano, si deve segnalare una situazione di fatto veramente singolare, venutasi a determinare sulla base di un grosso "equivoco urbanistico" derivante da una indicazione programmatica del Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Provv.le OO.PP. n.2079 del 5/5/71 che sulla relativa tavola di piano in scala 1:10.000 riportava le zone di futura espansione con simbolo circolare retinato e come tale è stato esattamente considerato, trasformando un'indicazione generico-programmatica in un vero e proprio zoning.

L'ampio comprensorio posto a sud-ovest dell'abitato storico di Vitorchiano a cavallo della Superstrada Viterbo - Orte in prossimità dell'incrocio con la S.P. Vitorchianese, risulta interessato da ben 15 Piani di Lottizzazione adottati dal 1986 ad oggi, ma non tutti convenzionati e i cui estremi vengono appresso riportati:

- 1) D.C.C. n. 45 del 18/12/86 (non convenzionato)
- 2) D.C.C. n. 80 del 21/12/89 (non convenzionato)
- 3) D.C.C. n. 81 del 21/12/89 (convenzionato)
- 4) D.C.C. n. 55 del 19/4/90 (convenz. 17/10/94)
- 5) D.C.C. n. 27 del 12/6/91 (convenz. 19/6/96)
- 6) D.C.C. n. 5 del 25/2/92 (convenz. 17/10/94)
- 7) D.C.C. n. 6 del 25/2/92 (convenz. 25/10/94)
- 8) D.C.C. n. 7 del 25/2/92 (convenz. 22/2/95)
- 9) D.C.C. n. 8 del 25/2/92 (convenz. 28/5/93)
- 10) D.C.C. n. 9 del 25/2/92 (convenz. 8/4/97)
- 11) D.C.C. n. 44 del 22/9/92 (convenz. 28/9/94)
- 12) D.C.C. n. 11 del 12/6/93 (convenz. 30/7/96)
- 13) D.C.C. n. 65 del 27/6/94 (convenz. 29/9/95)
- 14) D.C.C. n. 66 del 22/6/94 (convenz. 23/3/96)
- 15) D.C.C. n. 75 del 14/7/94 (non convenzionato)

L'attuale previsione di P.R.G. non è che la riconferma della previsione del P.d.F. vigente in ampliamento, con un impegno superficiale pari a 244.569 mq. ed una volumetria ammissibile di 82.476 mc., corrispondente a 824 nuovi insediati.

*Car*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, li .....

Al riguardo va posto in evidenza che l'attuazione del comprensorio, sulla base degli strumenti attuativi sopra elencati, sia in termini di edilizia residenziale che di opere di urbanizzazione, non sembra trovarsi in avanzato stato di realizzazione. Si propone di sottoporre il detto comprensorio, così come perimetrato dal P.d.F. vigente, ad uno strumento attuativo di revisione generale al fine precipuo di procedere, attraverso la mosaicatura di tutti i piani attuativi approvati, ad una attenta analisi-verifica dello stato attuale della pianificazione in termini di cubatura realizzata e da realizzare, delle aree pubbliche previste e della viabilità, per eventuali problemi di interfaccia fra gli stessi e quindi predisporre una proposta di riassetto di una situazione edilizio-urbanistica non ancora consolidata anche in variante dell'attuale previsione zonizzativa.

4) Le previsioni relative alla zona omogenea B di completamento edilizio, sono da ritenersi in linea di massima ammissibili in quanto interessano aree in gran parte edificate ed urbanizzate.

Appare, tuttavia, necessario proporre lo stralcio di alcune per mancanza dei requisiti richiesti dal D.M. 1444/68 ed altre per esigenze di salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente come appresso meglio specificato.

Alcune sottozone classificate B1 e ubicate nelle immediate vicinanze del Centro storico comprendono complessi d'insieme con caratteristiche storico-architettoniche ed ambientali diverse dalle altre di eguale classificazione che sono destinate ad essere conservate nel loro aspetto originario attraverso interventi di risanamento e sulla base di progetti unitari. Per tale ragione dovranno assumere la nuova classificazione di Sottozona BA ed essere disciplinate da una specifica normativa riportata nel testo a tal fine integrato.

Per quanto riguarda la Sottozona B2 che fronteggia la rupe del Centro Storico ogni intervento potrà essere autorizzato subordinatamente ad un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, così come specificato nel testo modificato dell'articolo specifico.

Si propone l'ablazione delle tre Sottozone B4 così come proposte dalle previsioni del P.R.G. ed il conseguente declassamento a Zona Agricola E1, perché mancanti dei requisiti prescritti dal D.M. 1444/68.

La classificazione di zona B4 verrà nuovamente assunta da tutte le zone che risultano variamente classificate dal P.R.G. come zone B1, B3 o C2, e che risultano attuate od in via di attuazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata, come ad esempio il P.d.L. "Due Pini" posto tra la Provinciale della Stazione e la Superstrada per Orte, il P.d.L. Corrado Comandini ed il P.d.L. Dandini che vanno confermati nei loro perimetri con salvezza delle norme stabilite dal Programma di Fabbricazione da cui traggono origine.

*Cu*



Roma, li .....

In ragione di esigenze di omogeneità urbanistico-edilizia, si propone la riclassificazione da B3 a B1 della piccola zona posta in fregio alla S.P. Sorianese e da B3 a C1 di una zona posta all'interno del comprensorio n.10 e che risulta ineditata.

Tutte le modifiche proposte sono state riportate su <sup>DUE</sup> ~~un~~ elaborato grafico predisposto dall'Ufficio, che costituisce <sup>la</sup> parte integrante dell'istruttoria. (TAV. 9 A/BIS - TAV. 3 B/BIS) *cu*

5) Per quanto riguarda le zone D destinate ad attività produttive, le previsioni contenute nel P.R.G. possono ritenersi in linea di massima accettabili, pur tuttavia appare necessario proporre lo stralcio, con conseguente riclassificazione a zona agricola E1, di un'area posta a ridosso della zona boscata e di una delle due aree poste oltre la linea ferroviaria, salvo la modifica di classificazione di altre zone (D1 e D3) in accoglimento di osservazioni o per meri errori di rappresentazione grafica.

Riguardo specificatamente alla Sottozona D3, relativamente alle attività estrattive, è importante premettere che le attività di estrazione e lavorazione del peperino occupano buona parte degli addetti all'industria, con le cave in loc. Basso del Monte, in loc. Papparano, in prossimità del Fosso Sorce e della Sugara.

*cu* Pur tuttavia le perimetrazioni delle zone classificate D3, destinate alle attività estrattive da riportare sulle tavole di piano, debbono intendersi quelle limitatamente riferite alle attuali aree di sfruttamento così come documentato dall'Amministrazione comunale sulla base di un elaborato tecnico ricognitivo all'uopo predisposto, ~~e che costituisce parte integrante della presente istruttoria.~~ *cu*

Ogni previsione di ampliamento o di nuova individuazione dovrà essere operata secondo quanto prescritto dalla L.R. 5 maggio 1993, n.27 nonché nel rispetto di quanto disciplinato dal P.T.P. n.3, approvato dalla L.R. 6 luglio 1998, n.24.

Per dette Sottozone, inoltre, è stato proposto un nuovo testo normativo che viene riportato nel paragrafo specifico della presente istruttoria.

6) Riguardo alla zona agricola, non distinta in Sottozone in base alla morfologia, alla copertura del suolo e agli aspetti paesistici e ambientali, si ritiene che la stessa, in attesa di una specifica variante di cui si dirà oltre, debba essere suddivisa almeno in due sottozone E1 - Agricola normale - ed E2 - Agricola boschiva e di salvaguardia paesistica -, sulla base dei vincoli e della disciplina ai fini di tutela ai sensi e per gli effetti della L. 1497/39 e L. 431/85.

*cu*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, li .....

Al fine di operare la più ampia tutela dell'ambiente rurale che rappresenta una risorsa fondamentale per il territorio di Vitorchiano, si propone che per la Sottozona E1 possa essere mantenuta la disciplina delle norme tecniche dettate dal P.R.G. ed appositamente adeguate in istruttoria, mentre per la Sottozona E2, si debba fare specifico riferimento alla normativa prevista dal P.T.P. n.3, così come approvato dalla L.R. 24/98.

Si ritiene comunque opportuno che il P.R.G. preveda, sulla base di una variante specifica, una più articolata classificazione in sottozone agricole ed una corrispondente adeguata normativa di attuazione, quale esito logico delle indicazioni scaturite da uno studio agro-pedologico atto a definire la potenzialità produttiva dei terreni coltivabili, al fine di ottimizzare metodi di utilizzazione e forme di salvaguardia paesistico-ambientale.

7) Circa le aree previste dal P.R.G. da destinare ad attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, si ritiene che le stesse possano considerarsi ammissibili sia per localizzazione che per dimensionamento, salvo che alcune debbano essere necessariamente ablate in tutto o in parte per esigenze di salvaguardia paesaggistica, come appresso riportato e meglio specificato nel successivo paragrafo relativo agli aspetti vincolistici.

Per quanto attiene tutta l'ampia Sottozona G1 - Verde pubblico -, previsto a sud-ovest del Centro storico, lungo l'asta del Fosso Gaia, e quindi ricadente nelle relative fasce di rispetto disciplinate dall'art.7 della L.R. 24/98., la stessa deve considerarsi ablatata e assumere la classificazione di zona agricola.

Anche la previsione della contigua area a parcheggio dovrà essere ablatata e riclassificata zona agricola.

Per quanto riguarda la zona F5 - Attività terziarie -, si rileva l'assoluta mancanza di indicazioni ed indagini atte ad individuare le effettive necessità del Comune in ordine al tipo di utilizzazioni prescelte e di un'attenta verifica sull'eventuale compatibilità degli insediamenti proposti con il particolare contesto urbanistico esistente.

Pertanto appare necessario stralciare le zone di che trattasi con conseguente ablazione della previsione viaria, ad eccezione dell'area a parcheggio e declassamento a zona agricola, in attesa di più precisi e coordinati indirizzi di pianificazione che potranno essere posti a base di una futura specifica variante.

Riguardo alla viabilità, si rileva che oltre a quelle previsioni che sono state già stralciate in altre parti della presente istruttoria, conseguentemente ad alcune previsioni zonizzative, dovrà considerarsi ablatato, per ragioni di salvaguardia paesistica, anche il raccordo viario - ponte congiungente la S.P. Vitorchianese e l'asse centrale urbano per la stazione ferroviaria, in loc. Conventino, a scavalco del Fosso Gaia.

*Cu*



Roma, lì .....

Si ritiene, infine, opportuno che, anche in accoglimento di alcune osservazioni reputate condivisibili, le fasce di rispetto delle sedi stradali debbano essere fissate in conformità di quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada, soprattutto per quanto concerne il tratto della Superstrada Orte - Viterbo, per il quale si propone un'ampiezza pari a 60,00 mt.

8) a) Per ciò che riguarda l'aspetto dei vincoli paesistici, il territorio di Vitorchiano, ricompreso nel P.T.P. n.3, approvato con L.R. 6/7/98, n.24 - Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico -, risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39, per gli effetti della L. 431/85, art.1, lett. c), g) ed m).

Da un esame comparativo dettagliato effettuato per la verifica di conformità-compatibilità tra le proposte zonizzative dello strumento urbanistico e le aree classificate ai fini di tutela, si può rilevare che grande rilievo assume la presenza dei corsi d'acqua pubblica che rappresentano la maggior parte dei beni diffusi che compongono il sistema paesaggistico e che sono principalmente da ovest ad est:

- Il Fosso Forca della Guizza, il Fosso Fonti, il Fosso Gaia ed il Fosso dei Sorce ed infine il Fosso della Sugara, confluenti tutti nel Torrente Veza.

Orbene, per quanto riguarda il Fosso Gaia che corre parallelamente all'asse sud-nord dell'impianto urbanistico "a fuso" dell'aggregato urbano, le relative fasce di rispetto determinano il ridimensionamento del progetto urbanistico della variante generale, decretando l'inibitoria ai fini edificatori per alcune previsioni zonizzative.

Infatti, procedendo da nord a sud, si può rilevare che le dette fasce di rispetto vanno ad interessare:

- la previsione complessiva dell'ampia Sottozona G1 -Verde pubblico - di cui si è già trattato precedentemente;
- un'appendice della Sottozona C1b, definita come comprensorio n.4;
- previsione in ampliamento della Sottozona B3 che può considerarsi fatta salva, come il caso che precede, alle condizioni, se ricorrenti, di cui al comma 11 dell'art.7 della L.R. 24/98;
- buona parte del comprensorio perimetrato per il "Programma integrato" ex lege 127/92, posto tra la Superstrada Viterbo-Orte e la S.P. per la Stazione;
- parte del previsto ampliamento della Sottozona D3 - Attività estrattive - in loc.Paparano.

Sempre relativamente alle Sottozona D3, altri ambiti risultano interessati dalla fascia di rispetto di acqua pubblica:

*Lu*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, B

- la previsione posta a nord della Superstrada Viterbo-Orte in loc. Sugara che trovasi a ridosso dell'omonimo Fosso;
- la previsione posta a sud della Superstrada in fregio alla S.P. Ortana, in loc. Piano della Rosa e Basso del Monte.

Per tutto quanto non specificato si rinvia ad altra parte dell'istruttoria che si è occupata della trattazione delle zone destinate alle attività estrattive.

La classificazione delle zone ai fini della tutela non sembrano introdurre, in linea di massima, ulteriori elementi di non conformità con le previsioni zonizzative del P.R.G., come ad esempio per quanto attiene la Zona 1 - Centro Storico, la Zona 2 - che fa salvi gli strumenti urbanistici, la Zona 3 - Agricola, di rilevante valore paesistico o la Zona - Rispetto del sistema idro-morfologico e vegetazionale.

Soltanto per quanto riguarda la Zona 1A - Area oggetto di normativa specifica, disciplinata dall'art.41 delle N.T.A. del P.T.P. così come approvato dalla L.R. 24/98, si reputa opportuno evidenziare che potrebbe trattarsi di mero errore tavolare di individuazione, in quanto così come riportato va ad interessare un'area riguardante un comparto di edilizia relativamente recente che il P.R.G. classifica come Sottozona B3.

Si presume che l'indicazione dovesse, al contrario, riguardare l'area frontistante, posta in fregio alla S.P. Vitorchianese, di fronte alla rupe del Centro Storico, trattandosi di ambito con caratteristiche ed elementi di peculiarità edilizie ed ambientali e che, comunque, risulta già adeguatamente disciplinata dal P.R.G. per eventuali interventi di recupero.

Per quanto riguarda, infine, le aree di interesse archeologico, p.to m) dell'art.1 della L. 431/85, così come individuate dal P.T.P. n.3, si rileva che le stesse non risultano interessate da particolari previsioni urbanistiche a scopo edificatorio, ma che, comunque, come peraltro le aree boscate, p.to g) della sopracitata legge, anche sulla base delle modifiche introdotte d'ufficio nel testo delle N.T.A. debbono assumere la disciplina del piano paesistico approvato con L.R. 24/98.

Inoltre, la Soprintendenza Archeologica all'Etruria Meridionale, secondo quanto riportato in premessa, ha richiesto che prima del rilascio delle concessioni edilizie relativamente alla Sottozona B4 e Sottozone di espansione C1 e C2, venga acquisito preventivamente il parere di competenza.

Tali prescrizioni debbono essere considerate come parte integrante delle modifiche da introdurre d'ufficio nel testo normativo degli articoli specifici delle suddette sottozone.

*Cer*



b) Si osserva che l'area destinata all'ampliamento dell'esistente cimitero, così come fa presupporre la seppur generica apposizione del relativo simbolo e della improbabile fascia di rispetto, per morfologia e ubicazione appare ai fini urbanistici adeguata alla sua funzione in relazione anche alla esistente viabilità di collegamento con il centro abitato, e si può reputare ammissibile.

Tuttavia, poiché il segno convenzionale relativo alla fascia di rispetto anche se riportato in modo erroneo nella tavola di piano, sembra essere previsto nella misura ridotta di mt.50,00, si precisa che tale fascia allo stato deve intendersi estesa per una profondità di mt.200,00, ciò comportando elemento ostativo ai fini della capacità edificatoria per alcune previsioni zonizzative come la Sottozona C1a - Espansione urbana e la Sottozona D2 - Artigianale.

L'Amministrazione comunale dovrà provvedere a definire con precisione l'area destinata all'ampliamento dell'attuale area cimiteriale ed operare la riduzione di detta fascia nei modi e con le procedure previsti dalla legislazione vigente in materia.

c) Per quanto riguarda i servizi tecnologici si osserva che gli impianti di depurazione, peraltro esistenti, vanno segnalati nelle tavole non già soltanto con segno convenzionale, bensì con la propria area di pertinenza, e che le aree circostanti costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità secondo quanto prescritto dalla normativa emanata dal Ministero LL.PP. con Delibera 4/2/77 -Alleg.4 -.

9) Riguardo alle Norme Tecniche di Attuazione, ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi nell'ambito del territorio comunale, così come adeguato negli "zoning" in sede istruttoria, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche ed integrazioni.

All'art.1 devono essere apportate le seguenti modifiche:

- nella "Suddivisione del territorio comunale in zone" aggiungere "Sottozona BA - Conservazione edilizia" e modificare "Zona B - Nucleo urbano" in "Zona B - Completamento edilizio" e "Sottozona B - Saturazione edilizia" in "Sottozona B4 - Attuazione P.d.F.;
- stralciare completamente la dicitura della zona C2 con le relative sottozone;
- sostituire gli artt.14, 15, 16, 17 e 18 con un articolo nuovo n.14 - Vincoli di rispetto;
- modificare il titolo dell'art.19 in "Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi";
- aggiungere l'art.20 - Poteri di deroga, l'art.21 - Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla L. 47/85 (condono edilizio) e L. 724/94 e l'art.22 - Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie;
- stralciare dal 1° periodo del paragrafo relativo alla "Finalità delle norme" la parte del testo che va dalle parole "la organizzazione" alle parole "le indicazioni per".

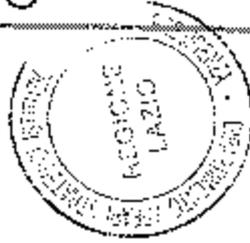
*Lu*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, li .....

Il testo dei primi due paragrafi dell'art.2 va integralmente sostituito con il seguente:  
"Art.2 - Attuazione del Piano Regolatore Generale -

Il Piano Regolatore Generale viene attuato mediante:

- a) piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) redatti a cura dell'Amministrazione comunale, pubblicati ed approvati con le procedure di cui alla vigente legislazione urbanistica (artt.13 e segg. della legge n.1150/42);
- b) piani delle zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ex lege n.167/62;
- c) piani di lottizzazione convenzionata (P.d.L.) in conformità al disposto di cui all'art.28 della legge n.1150/62 e succ. modifiche ed integrazioni;
- d) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi ex art.27 della legge 22/10/1971, n.865 (P.I.P.) redatti a cura dell'Amministrazione comunale;
- e) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui agli artt.28 e segg. della legge n.457/78 e succ. modifiche ed integrazioni;
- f) intervento edilizio diretto mediante il rilascio da parte del Comune della concessione o autorizzazione edilizia secondo i modi e le forme consentite dalle leggi vigenti ai fini della esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e di altri enti pubblici. Allorquando particolari esigenze urbanistiche, relative alla zona interessante l'area oggetto della concessione lo richiedano, il rilascio della concessione medesima potrà essere subordinato alla predisposizione di uno studio planovolumetrico;
- g) programmi integrati d'intervento (P.I.N.) di cui agli artt.11 - 16 della legge n.179/92;
- h) programma recupero urbano (P.R.U.) di cui all'art.11 della L. 493/93;
- i) programma integrato di riqualificazione urbanistica (P.I.R.U.) di cui alla L.R. 22/97 (Attuazione dell'art.16, c. 1 e 2, della L.179/92 ed art. 11 della L. 493/93)".

Gli altri paragrafi dello stesso art.2 vengono assunti dall'art. "2bis - Indici urbanistici ed edilizi".

Il testo del p.to 2) dell'art.3 va integralmente sostituito con il seguente:

" 2) Mutamenti di destinazione all'interno di ogni singola zona potranno essere autorizzati su motivata richiesta e nel rispetto della legislazione vigente".

All'art.4, al paragrafo "Esclusioni dal conteggio dei volumi e delle superfici" a pag.12 del testo alle parole "i porticati" vanno aggiunte le parole "fino al 25% della superficie coperta del fabbricato" e va stralciata la parte riguardante il superamento delle barriere architettoniche perchè facente parte di materia trattata in un articolo specifico.

Per il paragrafo relativo alle "Distanze" a pag.11 del testo, il 1° periodo va stralciato e per la trattazione di quanto in esso contenuto si rinvia al successivo art.14 - punto c).

*Ar*



Roma, lì .....

Il testo dell'art.5 va integralmente straciato in quanto parte degli argomenti viene trattata nel nuovo testo dell'art.2 e parte risulta pleonastica perché trattasi di materia ampiamente disciplinata da leggi e regolamenti vigenti.

All'art.6 il testo del paragrafo "Conservazione e risanamento" relativo alla Zona A - Centro storico - viene sostituito con il seguente:

"Comprende l'insieme dei complessi edilizi del nucleo antico del centro urbano che riveste carattere storico, artistico ed architettonico e che è destinato ad essere conservato nel suo assetto originario ed è quello individuato e perimetrato sull'elaborato grafico di P.R.G. n.9a. Qualsiasi intervento è subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, ad eccezione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo che, comunque ove interessino edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39, debbono essere sottoposte alla approvazione della competente Soprintendenza".

Sempre all'art.6 va eliminata l'ulteriore sub-divisione in articoli e lasciata solo la numerazione in quanto, già specificazione di un articolato normativo, potrebbe ingenerare confusione interpretativa.

All'art.7 il paragrafo titolato Zona B - Nucleo urbano - va sostituito con il seguente testo:

"Zona B - Completamento edilizio.

Riguarda le aree edificate in tutto od in parte, diverse per caratteristiche storico-edilizie, dalla Zona A del Centro storico, nel cui ambito di norma il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo quanto diversamente statuito dalla disciplina delle varie sottozone.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone BA, B1, B2, B3 e B4.

Sottozona BA - Conservazione edilizia.

Comprende singole unità edilizie o complessi d'insieme che rivestono particolare carattere storico-architettonico ed interesse ambientale, che sono destinate ad essere conservate nel loro aspetto originario attraverso interventi di restauro conservativo e di risanamento nonché di ripristino e bonifica delle aree inedificate sulla base di progetti organici ed unitari".

Nel testo relativo alla Sottozona B1, al primo periodo, 5° rigo, inserire dopo la parola "volume" le parole "e, le altezze esistenti".

Il testo relativo alla Sottozona B2 va integralmente sostituito con il seguente:

"Riguarda una zona che fronteggia la rupe ed il nucleo del Centro storico perimetrato, e che versa in precario stato di conservazione. Il rilascio delle singole concessioni è subordinato all'approvazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera area zonizzata. La possibilità di operare aumenti di cubatura pari al 30% delle volumetrie esistenti, per rinnovo strutturale, funzionale ed igienico, e di riqualificazione edilizia, con salvezza delle caratteristiche tipologiche e costruttive delle preesistenze, potrà essere valutata in sede di progetto di dettaglio".

*Lu*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, li .....

Per quanto riguarda il paragrafo relativo alla Sottozona B3, vanno introdotti i seguenti emendamenti:

- il limite della dimensione superficiale del lotto d'intervento previsto dovrà essere innalzato da 800 mq. a 1.000 mq.;
- dovrà essere abilitata tutta la parte del 3° periodo dopo le parole "planovolumetrico convenzionato";
- dovranno essere stralciati integralmente il 5° e 6° periodo;
- al 9° ed ultimo periodo dovranno essere aggiunte le parole "e l'altezza massima pari a ml. 7,50".

Il testo relativo alla Sottozona B4 va sostituito integralmente con il seguente:

"Sottozona B4 - Attuazione del P.d.F.

Riguarda le aree oggetto di piani attuativi già approvati (P.E.E.P., P.d.L., ecc.) completamente realizzati od in via di completamento e per le quali si rimanda alla disciplina normativa contenuta nei rispettivi piani che vengono integralmente recepiti dal presente piano regolatore generale".

All'art.8, relativamente alla Sottozona C1, va sostituito il testo del 4° periodo con il seguente:

"I nuovi nuclei residenziali potranno essere attuati sulla base di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata ed estesi all'intera area zonizzata".

Tutti i periodi successivi devono intendersi abilitati.

Per la Sottozona C1b, conformemente a quanto deciso in sede istruttoria, con il conseguente stralcio, in tutto o in parte, dei comprensori nn.3 e 4, dovrà considerarsi abilitato il 1° e il 3° periodo del testo del relativo paragrafo.

Il testo relativo alla Sottozona C1c viene interamente abilitato, in quanto i comprensori nn.7, 8 e 9 sono stati stralciati in sede istruttoria.

Il testo relativo alla Sottozona C1d, che disciplina l'intervento edilizio ricompreso nel Programma Integrato (ex-lege 179/92) deve intendersi stralcio sulla base di quanto determinato nei precedenti considerato.

L'art.9 deve intendersi integralmente stralcio perchè relativo alla disciplina delle Sottozone C2a e C2b corrispondenti rispettivamente al comprensorio n.10 e n.11 e alla Sottozona C2c corrispondente alle aree perimetrate in loc. Papparano, che, conformemente alle determinazioni assunte in istruttoria, sono state riclassificate come Zone B4.

All'art.10, nel paragrafo riguardante la Sottozona D1, il testo relativo al punto e), fino a fine frase, viene stralcio e sostituito con il seguente:



"Non è ammessa la destinazione d'uso residenziale ad esclusione della residenza per il titolare e/o personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza, di superficie netta non superiore a mq.95, per ogni singolo lotto, da calcolarsi all'interno della cubatura complessiva consentita e, comunque, la cui realizzazione resta subordinata all'edificazione dell'edificio destinato alla attività produttiva".

Anche per la Sottozona D2 deve essere stralciato il 2° periodo ed il punto b), che dovrà essere sostituito con lo stesso testo sopra riportato per la Sottozona D1.

Il testo della Sottozona D3 dovrà essere integralmente stralciato e sostituito con il seguente:  
"La zona riguarda quelle parti di territorio comunale destinate ad attività estrattiva. In dette aree possono essere localizzati anche impianti industriali aventi finalità di prima e seconda lavorazione complementari all'attività medesima.  
L'attività estrattiva dovrà essere comunque esercitata in conformità di tutto quanto previsto dalla L.R. 5 maggio 1993, n.27 nonché nel rispetto di quanto disciplinato dal P.T.P. n.3, approvato dalla L.R. 5 luglio 1998, n.24 e successive modifiche".

All'art.11 - Zone agricole - a pag.40, rigo 9° dal paragrafo relativo alle "Norme di carattere generale" va sostituita la parola "approvazione" con il termine "adozione".

A pag.41, nella parte relativa alla Sottozona E1, il testo del punto a) deve essere sostituito con il seguente:

"Costruzioni di serre che debbono intendersi disciplinate dalla L.R. n.34 del 12/8/1996".

Il testo che comprende l'ultimo capoverso di pag.42 ed il primo e il secondo periodo di pag.43 deve intendersi stralciato e sostituito dal seguente:

"E' consentita per lotti inferiori a 20.000 mq. e comunque superiori a 5.000 mq. la realizzazione di un manufatto con funzioni di annesso agricolo con una superficie coperta pari a 12.00 mq. ed una altezza massima all'imposta del tetto pari a ml.2,00 con copertura a tetto e pendenza massima non superiore al 35%".

I successivi periodi di pag.43 fino al 4° rigo di pag.44 debbono intendersi sostituiti con il testo che segue:

"Nelle zone agricole soggette al vincolo paesaggistico ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85, vale la disciplina dettata dal P.T.P. n.3, approvato con L.R. 24/98 e successive modif. ed integrazioni".

All'art.12, nel paragrafo relativo alla Sottozona F2, a pag.47, devono intendersi stralciati il 4°, il 10° e 11° rigo.

Per la Sottozona F4, al 2° rigo, la parola "isolato" va sostituita con le parole "intera area zonizzata" e va stralciato il 4° e 8° rigo perché è da considerare pleonastico quanto in essi trattato".

*Lee*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, lì .....

Il testo relativo alla Sottozona F5 deve intendersi ablati.

All'art.13, il testo della Sottozona G4 deve intendersi stralciato e dal testo relativo alla Sottozona G3 - Verde privato - debbono intendersi ablati il 2° ed il 3° periodo riportati a pag.51 delle N.T.A.

I rispettivi testi degli artt.14, 15, 16, 17 e 18 debbono essere stralciati ed integralmente sostituiti con il seguente:

## \*ART.14 - Vincoli di rispetto

"Riguardano aree aventi già una propria destinazione d'uso e relativa normativa, per le quali, secondo la natura del vincolo a cui sono sottoposte, valgono le disposizioni di cui ai seguenti punti. La superficie relativa alle aree di rispetto potrà essere computata come area edificabile e concorrere agli effetti del calcolo della cubatura secondo quanto previsto dalla normativa corrispondente alle rispettive zone su cui è imposto il suddetto rispetto.

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto si dividono nelle seguenti categorie:

- a) **Vincolo paesaggistico** - Qualsiasi intervento riguardante le aree soggette a tale vincolo ai sensi della legge 29/6/1939, n.1497 e 8/8/1985, n.431 è subordinato al rispetto delle previsioni e della normativa contenuti nel P.T.P. Ambito n.3 approvato con L.R. 24/98 e succ. mod.;
- b) **Vincolo cimiteriale** - Le aree delle zone cimiteriali e delle relative fasce di rispetto sono soggette alla disciplina stabilita dall'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e successive modificazioni. Nelle fasce di rispetto è consentita soltanto la realizzazione di parcheggi e piccoli manufatti, a carattere provvisorio, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. In tale area non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, ma sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come previsto dall'art.31 della L. 457/78.
- c) **Vincolo di rispetto stradale** - Salvo diverse indicazioni normative o grafiche del P.R.G., le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni fuori del perimetro dei centri abitati o delle previsioni zonizzative del P.R.G., sono quelle stabilite dal D.P.R. 16/12/1992, n.495 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/1992, n.285) - modificato ed integrato dal D.P.R. 26 aprile 1993, n.147".  
In tali aree di rispetto non sono ammessi ampliamenti degli edifici preesistenti, ma solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come previsto dall'art.31 della L. 457/78.  
Sono altresì ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde e, ove occorra, aree da destinare a parcheggio.  
E' altresì consentita, a titolo provvisorio e mediante apposita convenzione, l'installazione di impianti per il rifornimento del carburante da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a ml. 500

*Luca*



Roma, li .....

- d) **Vincoli di rispetto di elettrodotti ed acquedotti** – In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto. Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:
- dagli acquedotti (metanodotti) – mt. 10,00 dall'asse;
  - dagli elettrodotti – mt. 15,00 dall'asse.
- Per la disciplina della costruzione ed esercizio delle linee elettriche esterne vale quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13/12/1964, n.1341 approvato con D.P.R. 21/6/1968, n.1062.
- e) **Vincolo idrogeologico** – Fino a quando la Regione non provvederà ai sensi dell'art.69 del D.P.R. n.616/77 ad una nuova perimetrazione e normativa delle aree interessate dal presente vincolo, in esse si applicano le prescrizioni di cui al R.D.L. n.3267/1923. Pertanto, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di costruzione e di trasformazione del suolo, ove consentita dalla normativa di piano, dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte dei Settori regionali competenti sulla base della L. 64/74.
- f) **Vincolo di rispetto per impianti di depurazione** - Le aree circostanti gli impianti di depurazione costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità secondo quanto prescritto dalle norme tecniche generali emanate dal Ministero LL.PP. con Delibera 4/2/1977 (Alleg.4) in attuazione dell'art.2 della L. 10/5/1976, n.319".

Il testo dell'art.19 va integralmente sostituito con il seguente:

**"ART.19 – Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi**

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

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di demanio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni Agricole comunque nominate;
- 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 L. 10/6/1927, n.1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27;

*Ca*



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 5.11.1977, n. 43  
Prima Sezione



Roma, li .....

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 citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non computabile 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 1766/1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza."

Inoltre le N.T.A. del P.R.G. debbono intendersi corredate dai seguenti articoli aggiuntivi:

"ART.20 – Poteri di deroga.

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art.3 della L. 21/12/1955, n.1357.

La deroga non si applica per l'edificazione nella zona A e alle norme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone".

"ART.21 – Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla L. 47/85 (Codono edilizio) e L. 724/94.

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della L. 47/85 e succ. mod. ed integr.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della citata legge 47/85:

*Cu*



- a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85;
- b) la deroga deve essere esercitata "una tantum" e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul B.U.R.L. del provvedimento di approvazione del P.R.G.;
- c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standards abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;
- d) le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune e, ove in contrasto, dalle denunce presentate ai sensi della L. 47/85 e 724/94.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vincoli ove esistenti".

"ART:22 - Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche; in particolare deve farsi riferimento al D.M. 236/86, alla L. 104/92 e al D.P.R. 503/96."

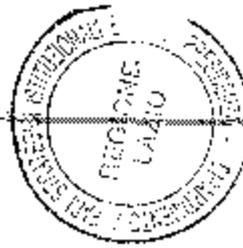
Conformemente alle determinazioni assunte in sede di istruttoria dovranno essere stralciati e/o adeguati i dati tecnici relativi ai comprensori edilizi riferiti alle zone di espansione residenziale C1 e C2 riportati nel quadro sinottico a pag.56 delle N.T.A.

Infine debbono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle N.T.A. che risultino in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate.

10) Per quanto riguarda le osservazioni al P.R.G., si ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

- 1) in conformità alle controdeduzioni comunali e nei limiti di compatibilità con le determinazioni assunte in sede istruttoria, si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni individuate dai seguenti numeri: la n.6, 15 (non in B1, ma in BA), 19 (in B1), 48, 50, 52, 53, 54 e 55 (solo per la F2);
- 2) in conformità alle controdeduzioni comunali, si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni individuate con i seguenti numeri: 1, 3, 7, 9, 17, 18, 20, 22, 23, 30, 31, 34, 35, 37, 38, 40, 43, 45 e 46;

*Cu*



- 3) contrariamente alle decisioni comunali ed in dipendenza delle determinazioni assunte in sede di istruttoria, non danno luogo a provvedere le osservazioni individuate con i numeri 2, 5, 10, 12, 13, 16, 21, 47, 49 e 51;
  - 4) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune per la non accoglibilità, si propone l'accoglimento delle osservazioni nn.33 e 36;
  - 5) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune si propone di respingere le osservazioni nn.8, 11, 24, 25, 28, 29 e 39;
  - 6) contrariamente alle decisioni comunali non si concorda con l'accoglimento parziale ma si propone di respingere le osservazioni nn.41 e 42;
  - 7) contrariamente alle decisioni comunali si propone di accogliere l'osservazione n.44 in quanto la nuova previsione di viabilità potrà essere riproposta in sede di studio del piano di dettaglio in quanto ricadente in Sottozona B3 riclassificata Sottozona C1, soggetta a strumento urbanistico preventivo;
  - 8) particolare attenzione meritano le osservazioni nn.4, 14, 26 e 27:
- per quanto riguarda la n.4, quasi tutti i rilievi in essa contenuti sono stati sollevati e trattati dalla presente istruttoria, significando concorde avviso, specificatamente per quanto riguarda il lotto intercluso previsto per la Sottozona B3, che è stato portato a 1.000 mq.; lo stralcio di alcune Sottozone D2 perché ritenute eccessive rispetto alla domanda e l'area di sedime dell'ex Chiesa di S.Giovanni che è stata classificata come Sottozona BA,
  - anche per quanto riguarda i rilievi contenuti nell'osservazione n.14, che sono stati trattati in sede di istruttoria ed oggetto di modifiche introdotte d'ufficio, si propone il non luogo a provvedere, salvo prevedere, in coerenza con quanto previsto per situazioni analoghe, per la Superstrada Viterbo - Orte, una fascia di rispetto pari a 60 mt.
  - per quanto riguarda l'osservazione n.26, i fondati rilievi possono ritenersi in buona parte accoglibili in quanto oggetto di proposte di modifiche da introdurre d'ufficio nel testo normativo, salvo quanto previsto in termini di cubatura massima per le singole concessioni che per quanto riguarda la zona B è stato già trattato con la precedente osservazione n.4, mentre per quanto riguarda le zone agricole è stato risolto con l'introduzione del lotto max di intervento che è pari a mq.30.000 salvo le eventuali deroghe previste;
  - infine, per quanto riguarda l'osservazione n.27 si è del seguente avviso:
    - contrariamente alle decisioni comunali si propone l'accoglimento integrale delle proposte dell'allegato n.1 e n.3;
    - si concorda con l'Amministrazione comunale per la non accoglibilità delle proposte contenute nell'allegato n.4 e n.5;
    - si concorda con l'Amministrazione comunale per l'accoglibilità delle proposte contenute nell'allegato n.2.

*Cu*



Roma, lì .....

In ragione di quanto sopra riportato, la Sottosezione è del

### PARERE

- che il P.R.G. del Comune di Vitorchiano adottato con D.C.C. n.12 dell'8/4/1995 sia meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nelle scelte zonizzative che nel testo delle N.T.A., da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art.3 della L. 6 agosto 1967, n.765;
- che per le osservazioni presentate si possa procedere come sopra riportato;
- che debba intendersi comunque fatto salvo tutto quanto stabilito da strumenti urbanistici e paesistici sovraordinati;
- che debbano intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R. 1/86 per le aree interessate ancorchè non riportate nella presente istruttoria;
- che gli edifici riportati nelle tavole di P.R.G., ancorchè inclusi nella zonizzazione, non possano essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della L. 47/85 e succ. mod. ed integr., pena l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al Capo I della citata legge.

Il Segretario della 2<sup>a</sup> Sottosezione  
(Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente della 2<sup>a</sup> Sottosezione  
(Arch. Giovanni Merloni)

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

viterchiano.doc.



ALLEG. alla DELIB. N. 856  
28 GIU. 2001

REGIONE LAZIO

ALLEGATO "B"

DEL ..... Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA .....

ROMA

10 SET. 2000

SERVIZIO .....

Per Copia Conforme  
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

PROT. N. ....

ASSESSORE  
(Armando Dionisi)

SOTTOSEZIONE n. 2  
ADUNANZA del 14.06.2000  
VOTO n. 55/1

COMMISSIONE RELATRICE:

Arch. Vittorio Censoni  
Ing. Giancarlo Castelli

OGGETTO: Comune di Vitorchiano (VT)  
Controdeduzioni comunali al voto 30/2 del 17.02.1999 relativo al P.R.G.  
D.C.C. n. 35 del 02.09.1999.

LA SOTTOSEZIONE

VISTA la nota n. 2452 del 22.09.1999 e la successiva nota n. 4947 del 06.12.99 con le quali il Comune di Vitorchiano ha trasmesso gli atti ed elaborati tecnici relativi alle controdeduzioni indicate in oggetto.

UDITA la Commissione Relatrice.

PREMESSO

Con voto n. 30/2 del 17.02.99 espresso da questa 2<sup>a</sup> Sottosezione, il P.R.G. del Comune di Vitorchiano, adottato con D.C.C. n. 12 in data 08.04.95, è stato ritenuto meritevole di approvazione con modifiche e prescrizioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67.

Con nota n. 2452 del 22.09.1999, acquisita al protocollo del Settore 44 con il n. 2619 del 30.09.1999 il Comune di Vitorchiano ha trasmesso copia della D.C.C. n. 35 del 02.09.99 con la quale, accogliendo parzialmente le modifiche introdotte con il citato voto n. 30/2 del 17.02.99, ha formulato le proprie controdeduzioni relativamente ai seguenti punti:

1. conferma della Zona artigianale D2 posta a ridosso del Fosso del Sorce;
2. conferma della Zona C1d interessata dal programma integrato ex lege 179/92, e, di conseguenza, dell'accoglimento delle osservazioni nn. 16 e 21;
3. riduzione della fascia di rispetto a 40 ml. della Superstrada Orte-Viterbo;
4. eccezioni sulle presupposte modifiche apportate alla zona C2c in loc. Papanano e riconferma dell'accoglimento della osservazione n. 24;
5. conferma della Zona C1c9 (concordando con la reiezione regionale dell'osservazione n. 28) e proposta di compensazione con l'ablazione della Zona C1b2;
6. conferma della riduzione a 50 ml. della fascia di rispetto cimiteriale;





# REGIONE LAZIO

## Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA .....

ROMA ..... 2.

SERVIZIO .....

PROT. N. ....

7. mantenimento della sola viabilità relativamente allo stralcio della zona C1c7 con accoglimento delle osservazioni nn. 10 e 47;
8. richiesta accorpamento di due comparti B in ragione dello stralcio del collegamento viario tra la S.P. Vitorchianese e loc. Conventino;
9. relativamente alle N.T.A.:
  - A) conferma dell'edificabilità in zona agricola E1 in lotti compresi tra 5.000 e 20.000 mq.
  - B) riconferma del 40% della superficie dei porticati, ai fini dell'esclusione del calcolo delle superficie e dei volumi;
  - C) richiesta riclassificazione di un immobile posto in Borgo Cavour;
  - D) conferma di destinazione B3 per l'intera zona del P.d.L. Corrado.
10. per quanto riguarda le osservazioni l'Amministrazione Comunale intende confermare, motivandole, le decisioni assunte in merito a quelle distinte con i nn. 11, 13 e 44.

### CONSIDERATO

Gli stralci e le modifiche operate in sede di voto, sono stati dettati dalla necessità di contenere il dimensionamento del P.R.G. nel rispetto di tutto quanto stabilito dalla L.R. 72/75.

L'impostazione seguita ed i criteri applicati, sono basati sull'analisi comparativa di dati oggettivi, riferiti alla dinamica di crescita della popolazione e alla situazione edilizia relativa alle abitazioni del periodo considerato che si riferisce al censimento del 1991.

Dal che, se è da ritenere non plausibile uno stravolgimento generale dei criteri che hanno ispirato le modifiche introdotte d'ufficio, non si vuole, nel contempo, precludere una più attenta ed approfondita riconsiderazione su quanto argomentato dall'Amministrazione di Vitorchiano in merito ai singoli punti indicati nelle controdeduzioni al voto regionale che di seguito nell'ordine vengono trattati.

1) Per quanto riguarda la Zona D2 - Artigianale, stralciata perché interessata in parte dalla fascia di rispetto del Fosso del Sorce, la richiesta comunale di riconferma della suddetta classificazione può essere considerata parzialmente meritevole di approvazione in quanto non applicabile il comma 11 dell'art. 7 della L. 24/98 (Art. 6 del Testo Coordinato del P.T.P. n. 3 approvato con D.G.R. n. 4473 del 30.07.99). Si prescrive quindi soltanto lo stralcio per la zona sottoposta a vincolo.

La perizia sullo stato paesaggistico, fisico ed ambientale dei corsi d'acqua pubblici, relativa all'eventuale declassamento del detto Fosso e allegato alla lett. A), costituente parte integrante della D.C. di controdeduzioni, potrà essere valutata in altra sede dalla struttura competente, in attivazione delle procedure previste dall'art. 23 della L.R. 24/98 e successive modifiche ed integrazioni.



# REGIONE LAZIO

## Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA .....

ROMA .....3.....

SERVIZIO .....

PROT. N. ....

2) Per quanto concerne le zone ricomprese all'interno del Programma Integrato d'intervento (L. 179/92 - L.R. 22/97), adottato, ma mai trasmesso, e completamente stralciate in sede di voto, la richiesta conferma da parte dell'Amministrazione Comunale può essere meritevole di accoglimento, contestualmente all'accoglimento delle proposte contenute nella Osservazione n. 21 - SOGGIU Pierpaolo e ARCANGELI Pierangelo, prot. 4498 del 06.11.95, con l'assunzione delle previsioni urbanistiche e la relativa normativa particolare del suddetto Programma Integrato adottato con D.C.C. n. 100 del 22.12.94, restando validi tutti i parametri tecnici in esso contenuti.

Anche per quanto riguarda l'Osservazione n. 16 - BRESCIA Immacolata, prot. 4507 del 06.11.95, per la quale non si era dato luogo a provvedere, la stessa si ritiene meritevole di accoglimento in coerenza con quanto deciso per il detto Programma Integrato.

Le zone riclassificate come Sottozona F2 e Sottozona C1 potranno essere attuate nel rispetto di quanto stabilito dal comma 11, dell'art. 7 della L.R. 24/98 e successive modifiche ed integrazioni (art. 6 del Testo Coordinato).

2a) Per quanto concerne il punto 3) richiamato in premessa, e sulla base di quanto riportato nella nota integrativa, resa direttamente durante la seduta di questa Sottosezione e che costituisce parte integrante del presente voto, si ritiene meritevole di accoglimento la richiesta avanzata circa la riduzione della fascia di rispetto della Superstrada Orte-Viterbo a mt. 40,00, così come già previsto dal P.R.G., ma fissata in mt. 60,00 dal voto del C.T.C.R.

Infatti il nastro viario risulta classificato dall'A.N.A.S. come Strada Statale, e quindi, a norma del N.C. della Strada, classificato strada di tipo C) che dovrebbe comportare una fascia di rispetto pari a mt. 30,00.

3) Per quanto concerne la Zona C2c in località Paparano, a conferma e ad ulteriore chiarimento di quanto già ampiamente riportato nel voto regionale, preme qui sottolineare che è stato semplicemente richiesto all'Amministrazione Comunale di voler razionalizzare una situazione a dir poco singolare, venutasi a creare sulla base di un palcse "equivoco urbanistico", attraverso la predisposizione di uno strumento di "riassetto urbanistico-edilizio", al cui adempimento, risulta si stia già provvedendo, nel rispetto delle concessioni legittimamente rilasciate sulla base delle vigenti previsioni urbanistiche generali e di dettaglio, esito di piani attuativi di iniziativa privata regolarmente assentiti.

Inoltre, come riportato nella già citata nota integrativa, corre l'obbligo precisare che se da un lato non si eccipe sul previsto ampliamento, con conseguente stralcio effettuato per altre zone, dall'altro non si poteva che prescrivere lo "strumento di revisione", sulla base della mosaicatura dei P.d.L. approvati, limitatamente al piano vigente e non già alle parti previste in espansione.

In tale contesto appare condivisibile, concordemente a quanto proposto dal Comune, l'accoglimento dell'Osservazione n. 24 - MONTI Assunta - prot. 4483 del 04.11.95.



## REGIONE LAZIO

### Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA .....

ROMA ..... 4.

SERVIZIO .....

PROT. N. ....

Per quanto riguarda la Sottozona C1c9 si reputa accoglibile la proposta comunale soprattutto per quanto riguarda l'operazione di compensazione con la ablazione, in favore della prima, della Sottozona C1b2 che, secondo quanto precisato dalla stessa Amministrazione Comunale presenta caratteristiche di acclività e risulta "di proprietà prevalentemente comunale".

Orbene per tale motivo, la suddetta compensazione deve intendersi comunque limitata esclusivamente alla sola parte di proprietà comunale, mentre la restante parte deve intendersi fatta salva, perché non oggetto di precedenti proposte di stralcio, e quindi essere, ai fini della sua attuazione, e se ricorrenti le condizioni di minima residualità, di omogeneità e di contiguità, opportunamente riclassificata come la vicina Sottozona B3.

4) Per quanto riguarda il vincolo cimiteriale previsto dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie e dell'art. 57, 4° comma, del D.P.R. 285/1990, va detto che lo stesso, per giurisprudenza prevalente, integra un vincolo di inedificabilità assoluta, pertanto la deroga alla distanza minima di 200 mt. prevista per le costruzioni edilizie, riguarda unicamente "l'ampliamento dei cimiteri esistenti" e non anche l'attività edificatoria ad opere dei privati (vds al riguardo Cons. Stato - Sez. V, 11 marzo 1998, n. 377).

Per il caso in specie non sembrano ricorrere i presupposti previsti dai commi 4° e 5° della stessa legge e, quindi, si conferma tutto quanto stabilito nel merito dal precedente voto regionale.

5) Non appare accoglibile la richiesta relativa al mantenimento della viabilità stralciata con i due comparti C1c7 e C1c8, a conferma delle motivazioni di carattere paesaggistico ed ambientale riportate nel voto, ed anche in considerazione del fatto che l'attuale viabilità, opportunamente adeguata e potenziata, potrà assolvere a funzione di circonvallazione. In dipendenza di ciò si conferma il non luogo a provvedere e quindi la non accoglibilità per le osservazioni nn. 10 e 47.

Parimenti non può essere accolta la richiesta comunale relativa all'accorpamento delle due Sottozone B3 e B4 separate dalla previsione di viabilità congiungente la S.P. Vitorchianese e loc. Conventino, risultando il suddetto raccordo viario stralciato per motivi di salvaguardia paesistica e la Sottozona di completamento stralciata in carenza dei requisiti previsti dal D.M. 1444/68.

6) Per quanto attiene le N.T.A., p.to 7 delle controdeduzioni comunali, relativamente alla lett. A) per le zone agricole si conferma tutto quanto stabilito dal precedente voto del C.T.C.R., facendo salva l'efficacia di quanto disposto dalla disciplina transitoria della L.R. 38/99 sul Governo del Territorio, così come meglio esplicitata dalla D.G.R. 08.02.2000 e dalle allegate circolari illustrative nn. 1974 e 1975 del 14.03.2000.

Per quanto riguarda il p.to B), presumibilmente relativo all'art. 4 delle Norme, non si ritiene meritevole di accoglimento quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale e si conferma la percentuale fissata al 25% della superficie coperta in materia di porticati, in coerenza con decisioni prese in analoghe situazioni di altri strumenti urbanistici generali ed in forza di una nota di indirizzo predisposta da questo Assessorato.



# REGIONE LAZIO

## Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA .....

ROMA ..... 5.

SERVIZIO .....

PROT. N. ....

Nel merito di quanto richiesto alle lett. C) e D), si reputano accoglibili le controdeduzioni comunali, in quanto relative a situazioni urbanistico-edilizie obiettivamente documentate e non rilevate in sede istruttoria.

7) Per quanto riguarda, infine, le osservazioni nn. 11, 13 e 44, a modifica delle decisioni assunte nel merito in sede di voto del C.T.C.R., appare condivisibile la richiesta di conferma delle decisioni comunali.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che le controdeduzioni del Comune di Vitorchiano al voto espresso da questa Sottosezione, adottate con D.C.C. n. 35 del 02.09.99 possano ritenersi accoglibili nei limiti e per le motivazioni espresse nei precedenti considerato.

IL SEGRETARIO DELLA 2<sup>a</sup> SOTTOSEZIONE  
(Arch. Valter Michisanti)

IL PRESIDENTE DELLA 2<sup>a</sup> SOTTOSEZIONE  
(Arch. Daniele Iacovone)

IL PRESIDENTE DEL C.T.C.R.  
(Arch. Massimo Roversi)



Arca Nord/Pianificazione VT/Voto Vitorchiano



# REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

ALLEGATO "C"

Per Copia Conforme  
C.T.C.R. - 1<sup>a</sup> Sezione  
Il Segretario

Area 13C Servizio Pianificazione Copianificazione Comunale Nord Roma, li \_\_\_\_\_

Prot. N. \_\_\_\_\_

ASSESSORE  
(*Armando Dionisi*)

*Muller*

Oggetto: **Voto n. 446/2**  
Adunanza del 15.02.2001  
Comune di Vitorchiano (VT) - Piano Regolatore Generale  
Precisazioni al Voto n. 30/2 espresso dalla 2<sup>a</sup> Sottosezione del C.T.C.R. nella seduta del 17.02.99.

ALLEG. alla DELIB. N. 856  
DEL 28 GIU. 2001

LA COMMISSIONE RELATRICE:  
(ARCH. CENSONI VITTORIO)  
(ING. GIANCARLO CASTELI)

## LA SEZIONE

In sede di esame degli atti ed elaborati tecnici per la predisposizione dello schema di Deliberazione per la definitiva approvazione da parte della G.R.L. del P.R.G. del Comune di Vitorchiano, sono stati avanzati da parte del Dipartimento Affari Strategici, Istituzionali e della Presidenza (nota n. 4409 del 22.01.2001) rilievi circa omissioni ed inesattezze riscontrate nel Voto n. 30/2 espresso dal C.T.C.R. nella seduta del 17.02.99.

Si è potuto rilevare infatti, oltre alla mancata decisione su una osservazione, per altro favorevolmente controdedotta dal Comune, il permanere di espressioni proprie dell'istruttoria tecnica, ma non compatibili con la stesura del relativo voto.

Si rende quindi necessario apportare i dovuti emendamenti:

- 1) Per mero errore di battitura non è stata riportata la decisione relativamente alla osservazione n. 32 del Sig. CALISTI *Armando*, prot. n. 3109 del 24.07.95, che è stata reputata meritevole di approvazione in sede di controdeduzioni comunali adottate con D.C.C. e per la quale si esprime concorde avviso.

In dipendenza di ciò la suddetta osservazione deve intendersi accolta e di conseguenza va inserito il n. "32", prima del n. "48" al punto 1, del paragrafo 10) a pagina 23 del Voto n. 30/2 costituente Allegato A allo schema di Delibera di approvazione del P.R.G. da parte della G.R.

- 2) Sopprimere a pagina 4 del Voto all'ultimo rigo del quart'ultimo capoverso dopo la parola "parere" le parole "che costituisce parte integrante della presente istruttoria".

Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

C:\Area Nord\Pianificazione VT\precisazioni di Vitorchiano Voto 446.doc





Area 13C Servizio Pianificazione Comunale Nord Roma, li .....

Prot. N. ....

Oggetto:

- 3) Sopprimere a pagina 11 del Voto al 2° rigo del 2° capoverso dopo le parole "dall'Ufficio" le parole "che costituiscono parte integrante dell'istruttoria" ed al 4° e 5° rigo del 5° capoverso dopo la parola "predisposto" le parole "e che costituisce parte integrante della presente istruttoria".
- 4) Aggiungere a pagina 12 all'ultimo rigo dell'ultimo capoverso dopo le parole "Fosso Gaia" le parole "ed assumere la destinazione a zona agricola".
- 5) A pagina 15 al 3° rigo del paragrafo relativo al punto c) dopo la parola "pertinenza" aggiungere le parole "assumendo la specifica destinazione F3".

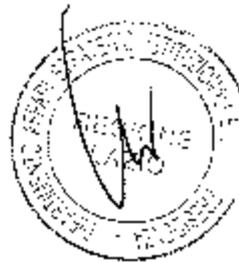
Tutto ciò premesso e considerato la Sezione esprime

PARERE FAVOREVOLE

Per l'accoglimento delle precisazioni e degli emendamenti da apportare al Voto n. 30/2 espresso nella seduta del 17.02.99 in merito al Piano Regolatore Generale del Comune di Vitorchiano (VT).

IL SEGRETARIO DEL C.T.C.R.  
(ARCH. VALTER MICHISANTI)

IL PRESIDENTE  
(ARCH. MASSIMO RINVERSI)



**COMUNE DI VITORCHIANO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ASSESSORE**  
(Armando Dianisi)

Assessorato Urbanistico e Ass. Territoriale  
presenta il liberato costituito oggetto  
del voto del provvedimento istruttorio ef-  
feruito dal sindacato ufficio.

**SETTORE AMM.VA**  
Com. Com. lo

**SETTORE TECNICO**  
Rian. Com. le

**SEGRETARIA**  
Comitato Tecnico Consultivo

**USO DELL'ASSESSORE**  
in conformità delle deliberazioni  
della Giunta Regionale

**VT3**

REGIONE LAZIO  
COMITATO TECNICO CONSULTIVO REGIONALE  
1ª SEZIONE

VOTO N. 30/2 DEL 17 FEB 1998  
VOTO N. 446/2 DEL 14 GIU 2000  
IL SEGRETARIO

VITERBO

ADOTTATO CON DELIBERA  
CONSIGLIO N. 4 DEL 2/11/98  
VISTATO DAL CO. RE. CO.

PER COPIA CONFORME  
AL REGISTRO COMUNALE  
DEL 20/01/2001



**IL SINDACO**  
(Pino Vagnozzi)

**OGGETTO** zonizzazioni  
grafico di recepimento osservaz.  
**ORIGINALE**

ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
DI VITERBO  
E PROVINCIA

Dot. Arch.  
**MARCOCCIA  
FRANCESCO**  
N. 20

**RAPP. 1 - 2000**

ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
DI VITERBO  
E PROVINCIA

Dot. Arch.  
**MARCOCCIA  
FRANCESCO**  
N. 20

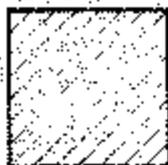
**PROGETTISTA**

ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
DI VITERBO  
E PROVINCIA

Dot. Arch.  
**MARCOCCIA  
FRANCESCO**  
N. 20

**TAV**

**9b**



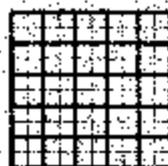
A

Centro storico



B1

conservazione dei volumi  
e delle tipologie edilizie



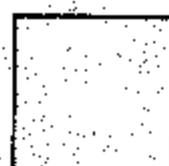
B2

recupero o ristrutturazione  
edilizia ed urbanistica



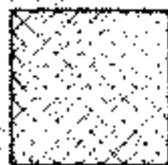
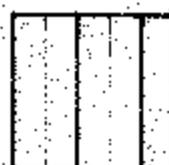
B3

ristrutturazione e sostituzione  
edilizia



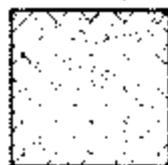
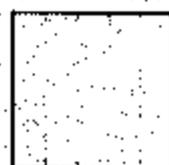
B4

ristrutturazione edilizia



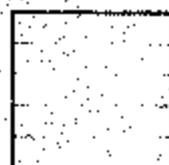
C1

espansione urbana

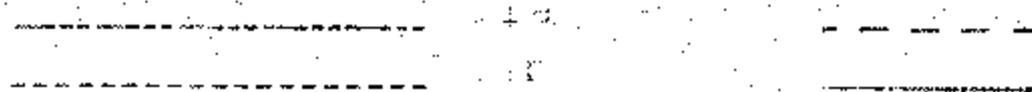


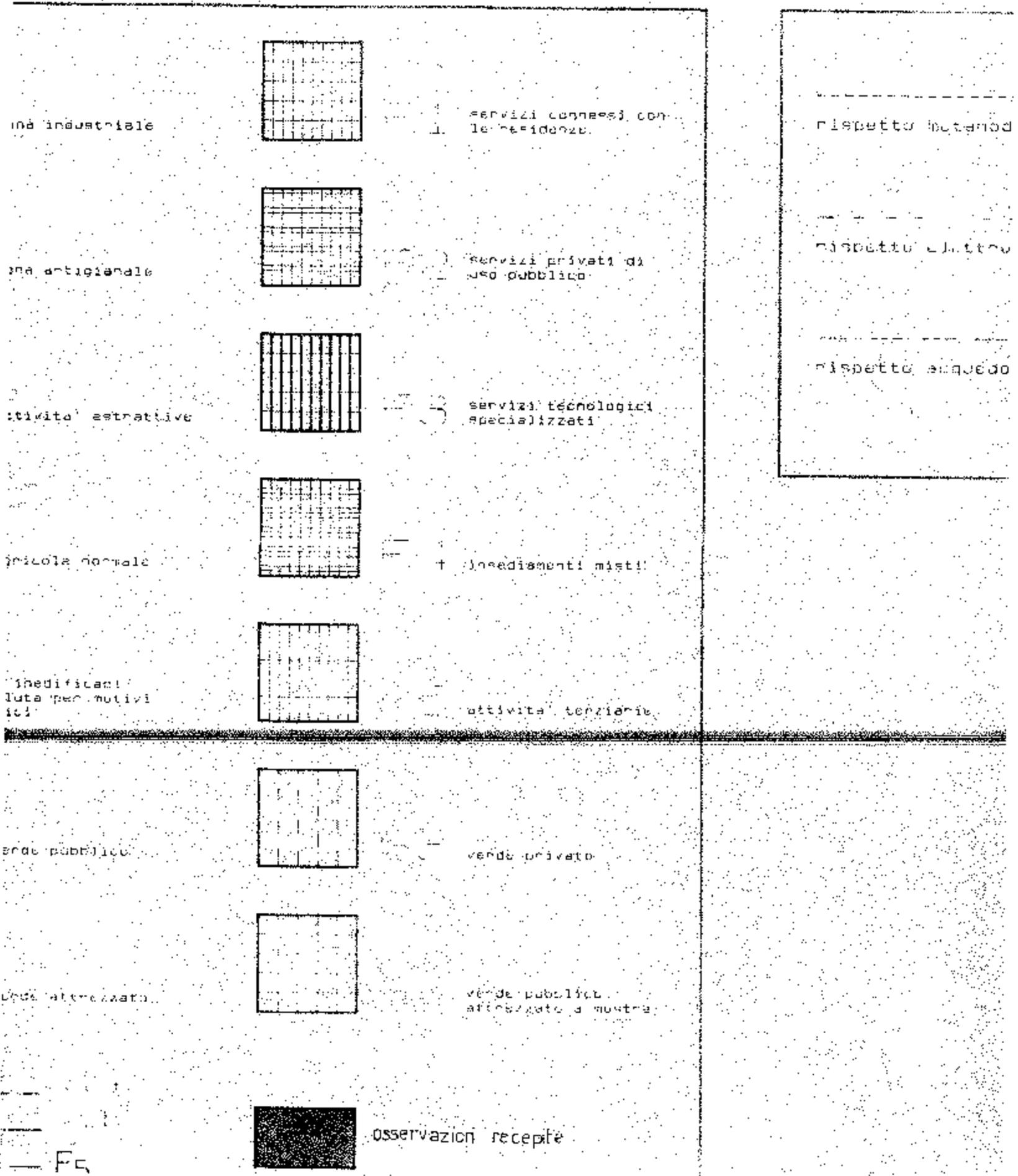
C2

attuazione del Piano



perimetri delle zone C





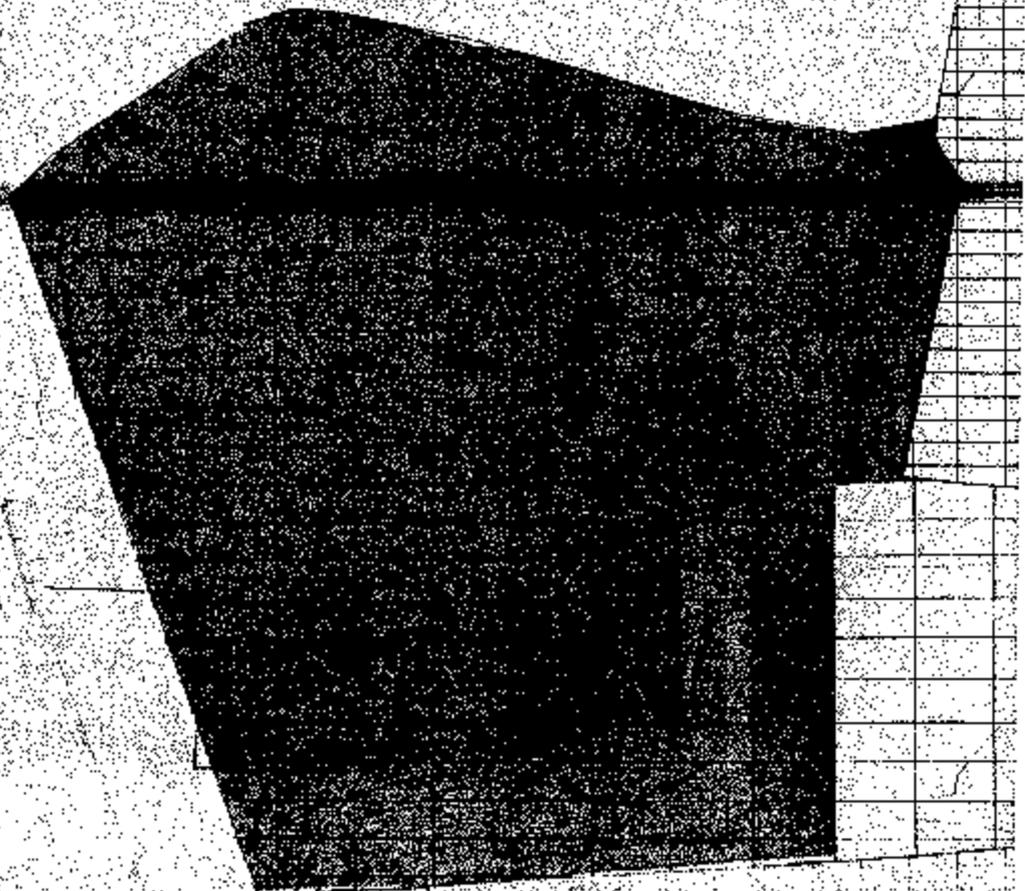
perimetro di programma integrato  
ex lege 179/92

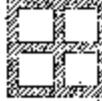
rispetto stradale e ferroviario

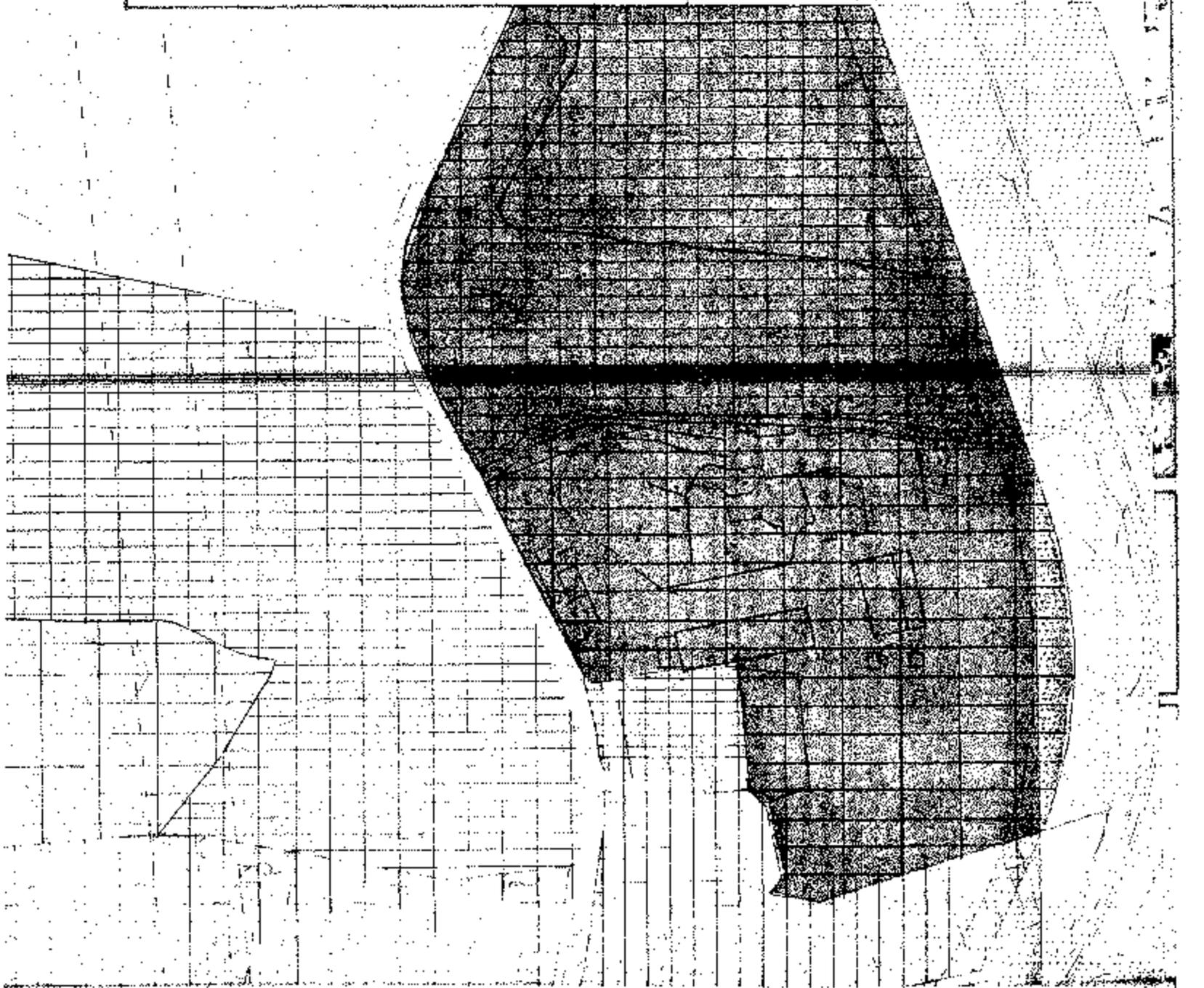
rispetto cimiteriale

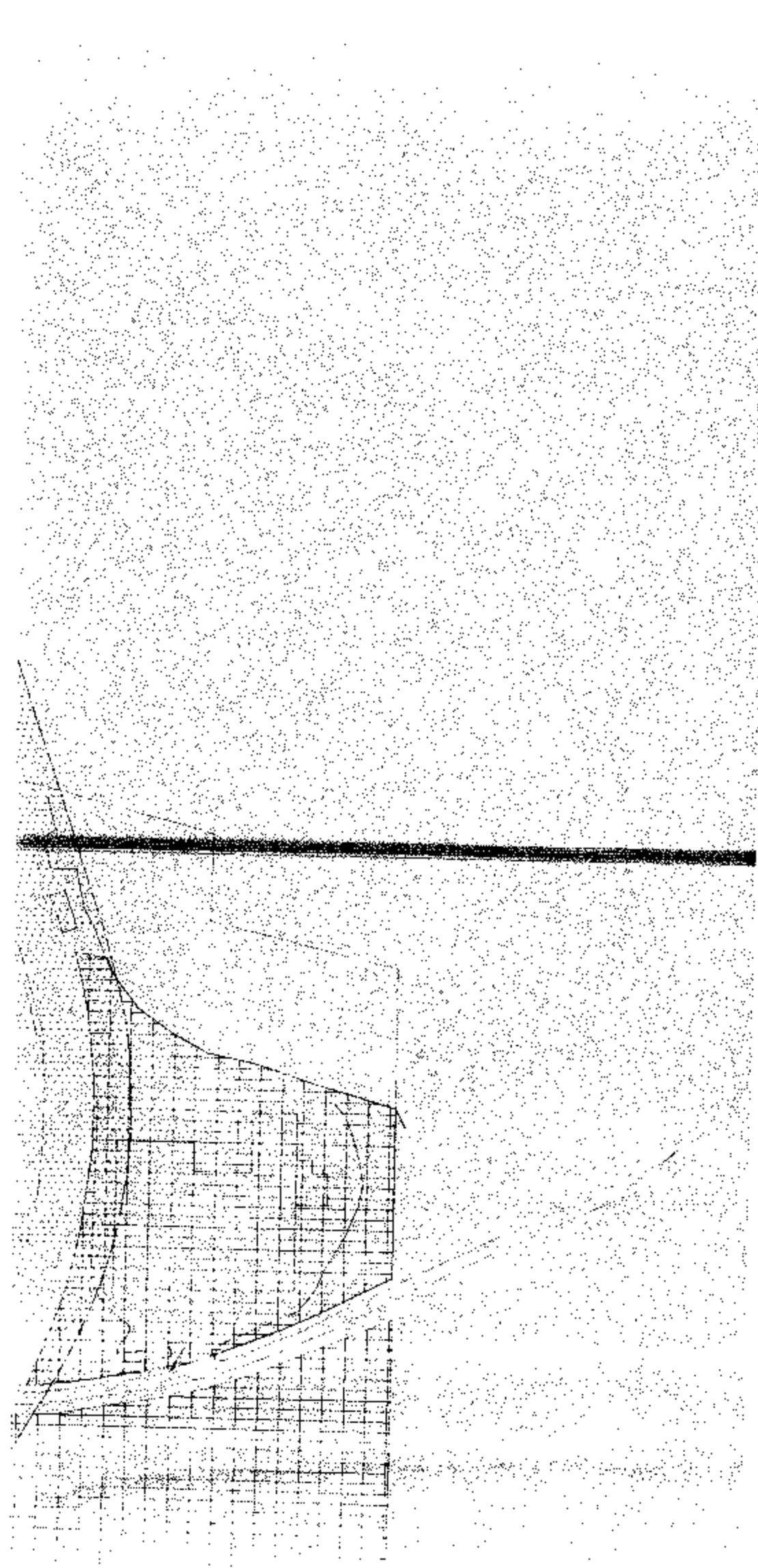
nuova  
visibilità  
interna

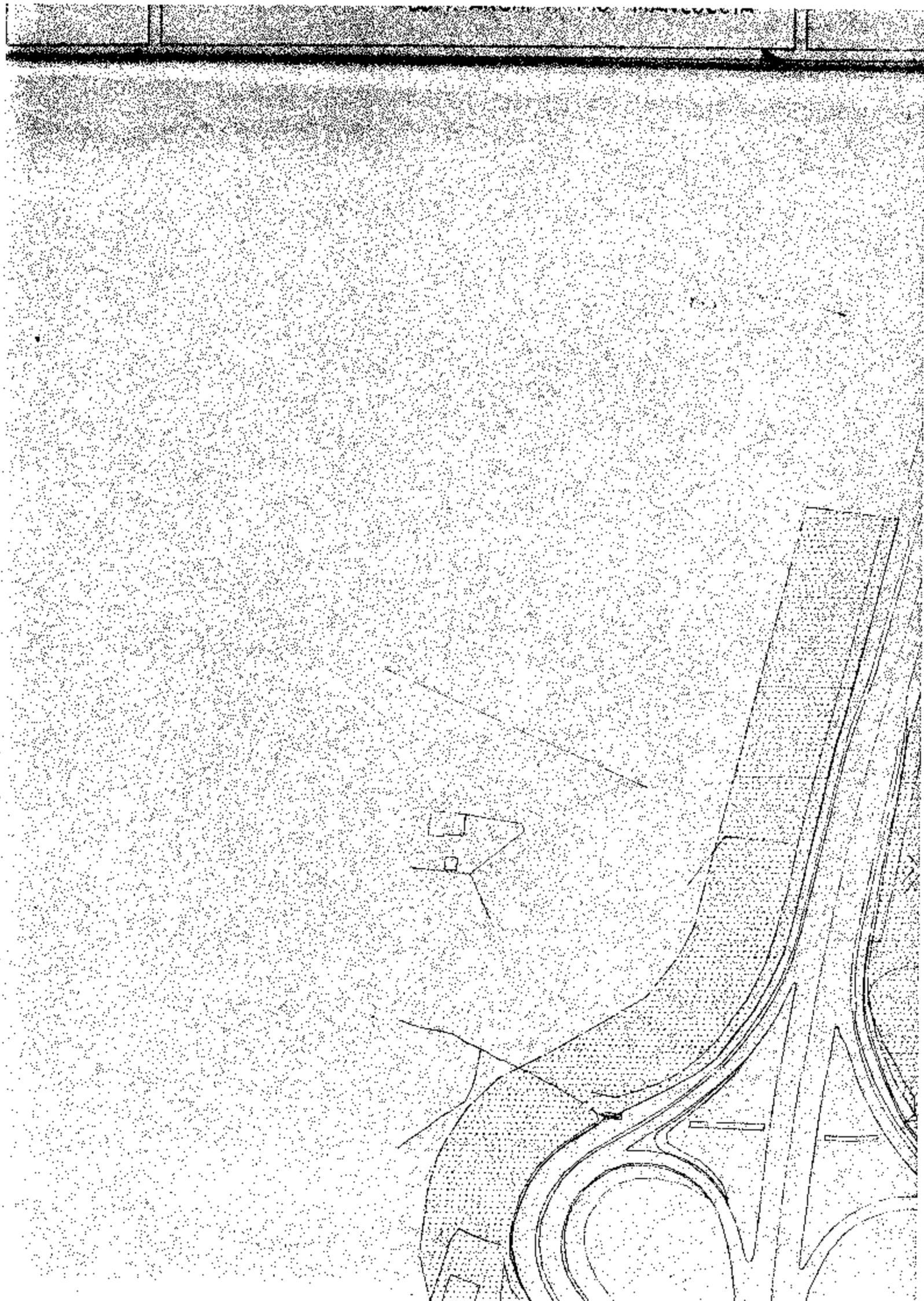
parcheggi

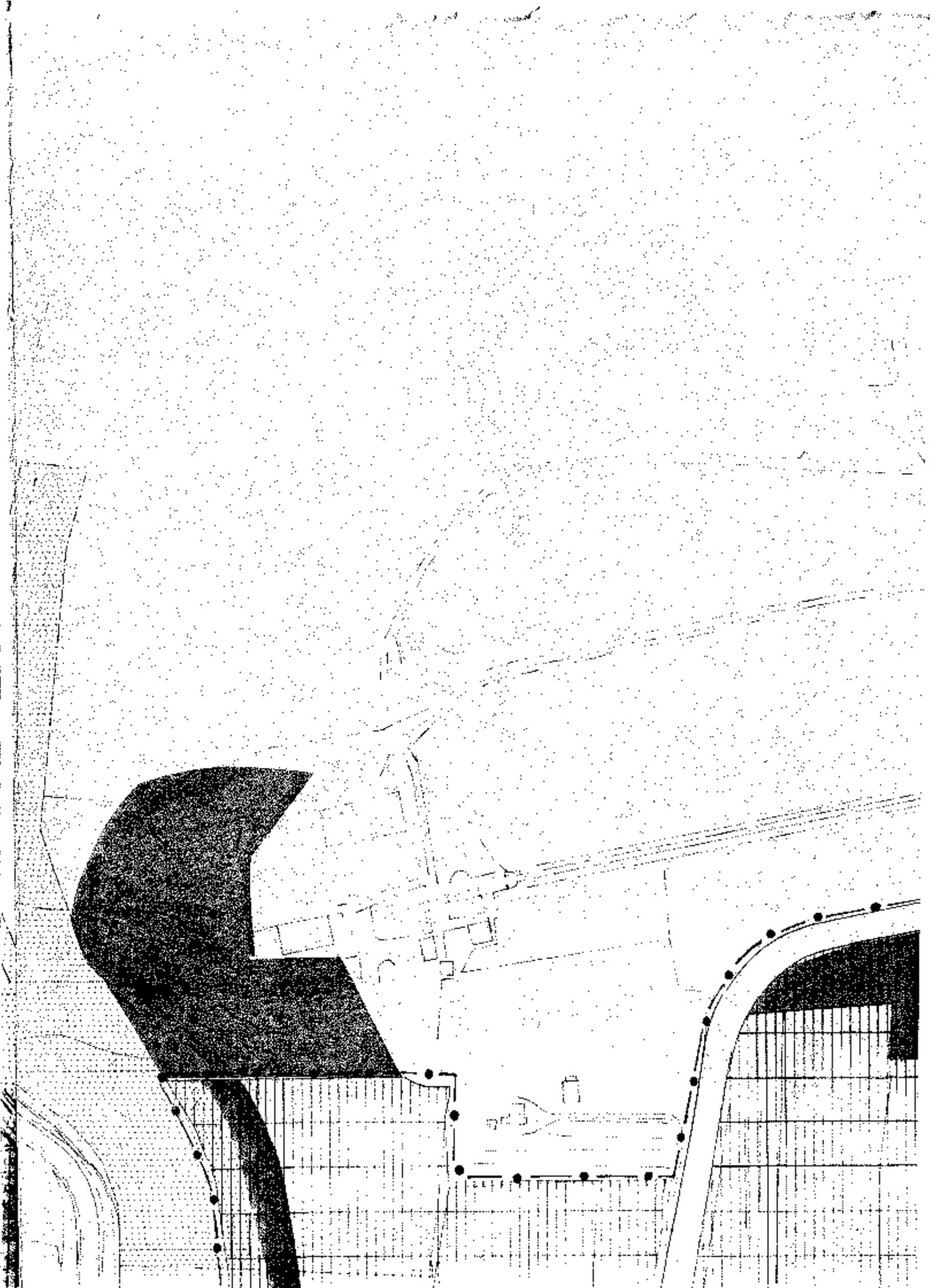


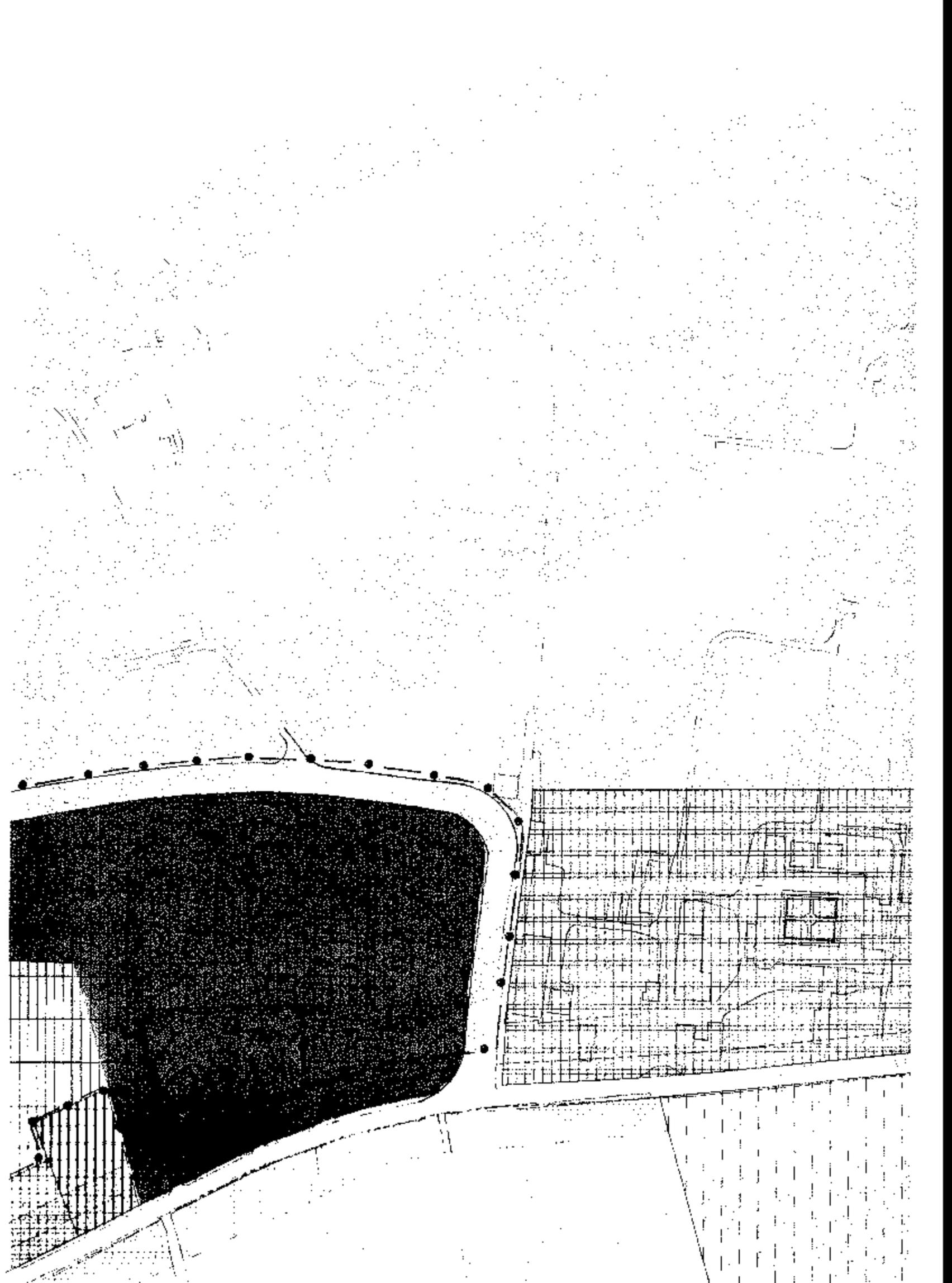
ESISTENTE	PROGETTO	ESISTENTE	PROGETTO
			
stazionamento sportivo		ospedale-ambulatorio	
			
attrazzatura di parco pubblico		limitare	
			
scuola		capannone	

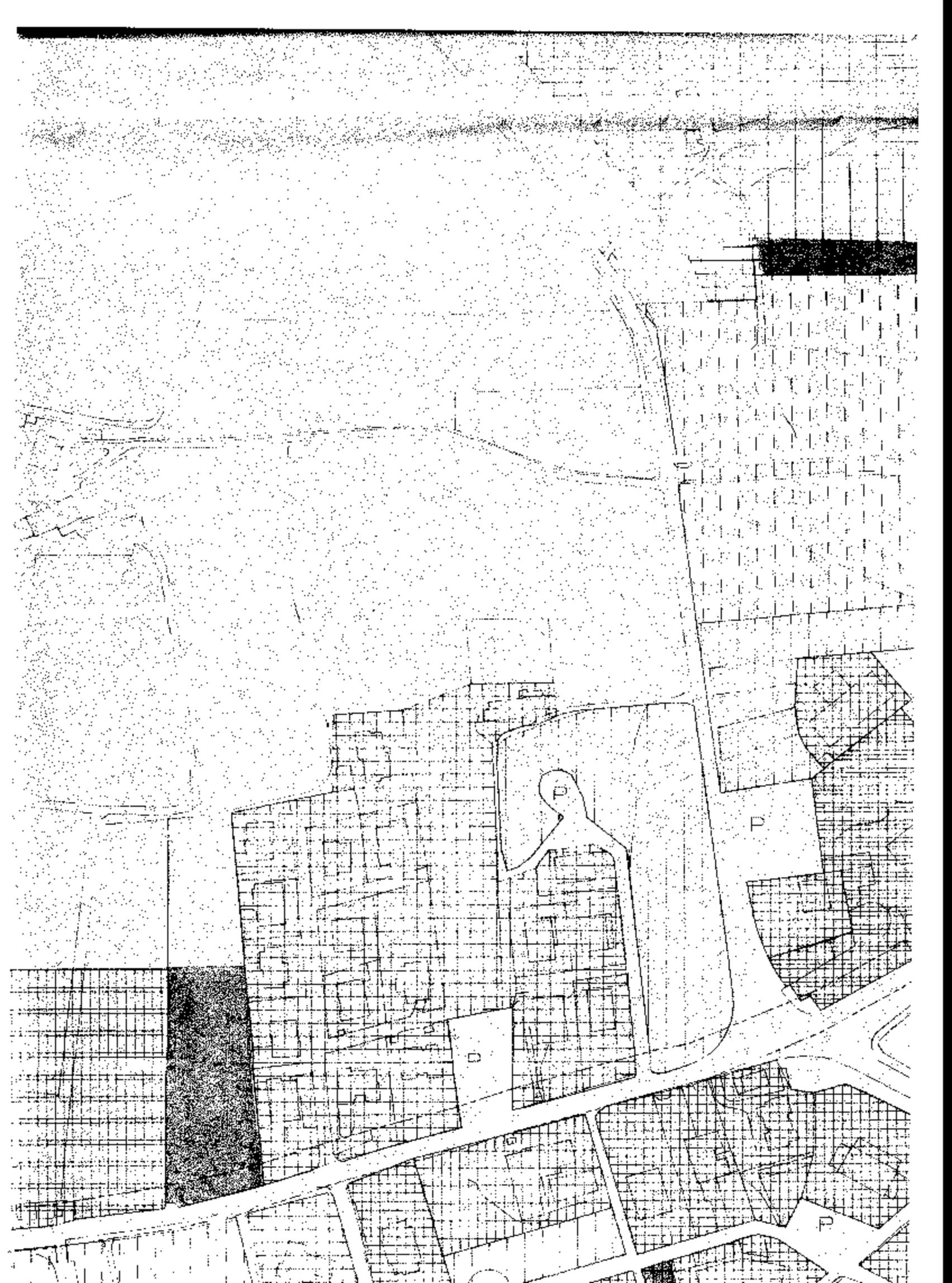


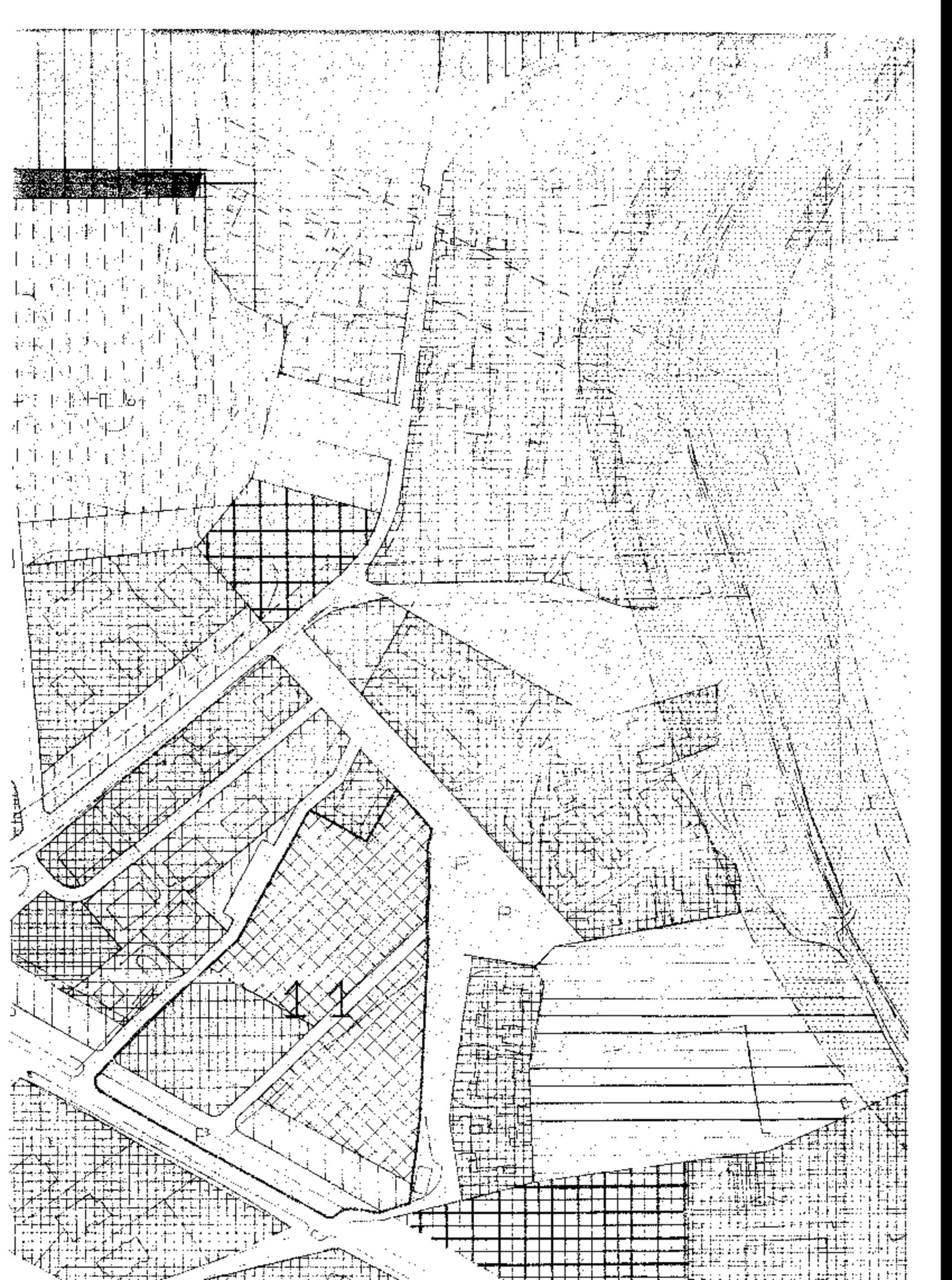


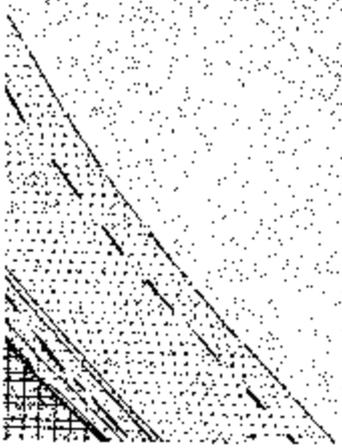
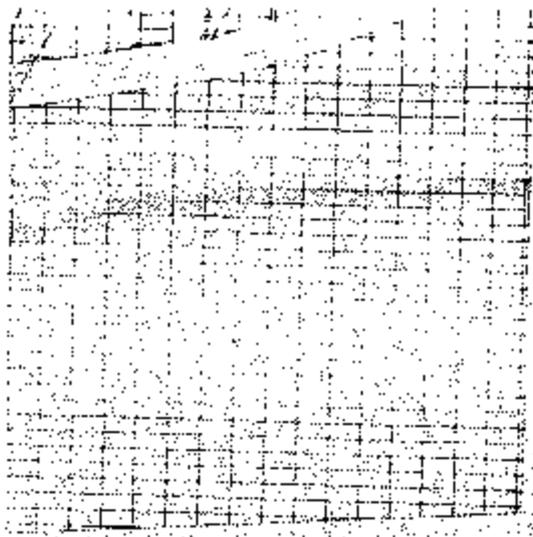


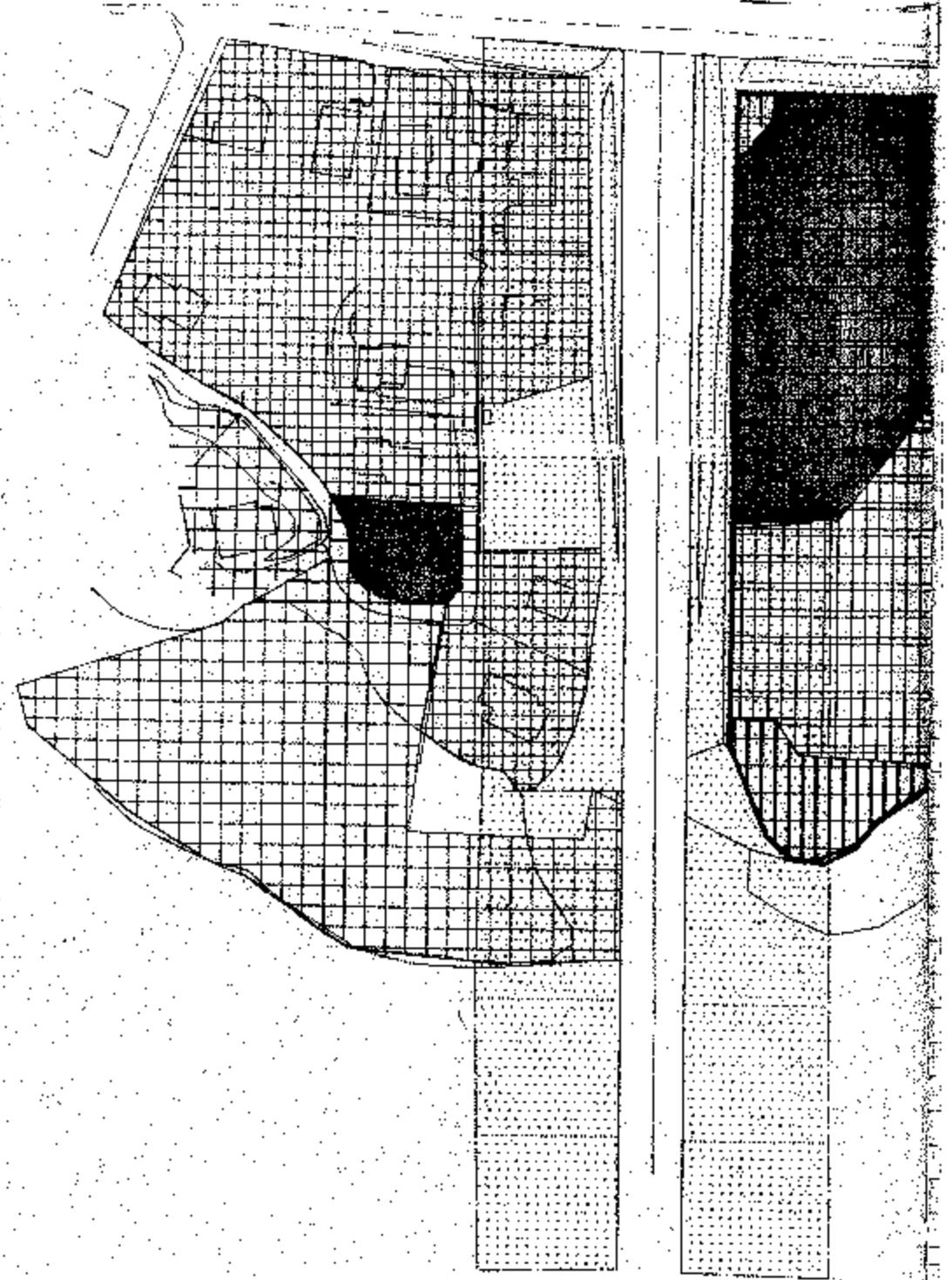
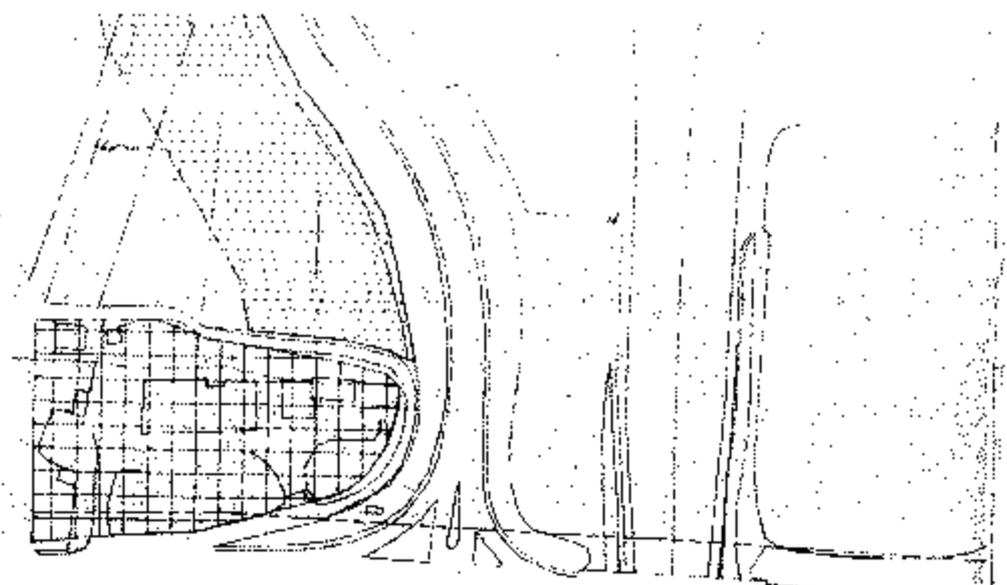












繪圖

