

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 10 novembre 2003

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese
Registrazione Tribunale di Roma n. 569/1986

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

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

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

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685116/18.

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

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

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

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

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

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

- ◊ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 settembre 2003, n. 828.
Comune di Oriolo Romano (Vt). Variante generale al piano regolatore generale.
Approvazione Pag. 3
- ◊ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 settembre 2003, n. 829.
Comune di Civita Castellana (Vt). Variante al P.R.G. per attività produttive operanti
in zone agricole diffuse sul territorio. Approvazione » 33
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 ottobre 2003, n. 365.
Bilancio di previsione 2003. Variazione di bilancio, capitoli: 431122/E, F32101,
F32102/U » 43

Oggetto: Comune di Oriolo Romano (VT)
Variante generale al P.R.G. - Approvazione

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO

VISTA la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la Legge Regionale 5 settembre 1972, n. 8;
VISTA la Legge Regionale 8 novembre 1977, n. 43;
VISTO il Regolamento Regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

PREMESSO che il Comune di Oriolo Romano (VT) è disciplinato, ai fini urbanistici, da un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 6121 del 29.12.1977;
ratificato con D.G.R. 6753 del 28/12/78

VISTA la deliberazione consiliare n. 3 del 09.01.1996, resa esecutiva dal Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione Decentrata di Viterbo, nella seduta del 27.02.1996 - Dec. N. 1295 prot. n. 778, con la quale il Comune di Oriolo Romano (VT) ha adottato la variante generale al P.R.G. del proprio territorio;

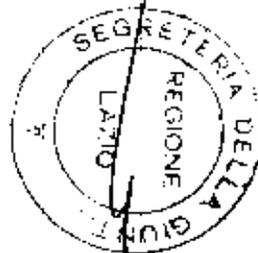
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, avverso la variante di che trattasi, sono state presentate nei termini stabiliti n. 53 osservazioni, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 45 del 28.05.1996, resa esecutiva dal Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione Decentrata di Viterbo nella seduta del 09.07.1996 - decisione n. 4632, prot. n. 4174;

CHE inoltre fuori termine è stata presentata n. 1 osservazione da parte della S.a.s. La Bobossina e la S.a.s. Le Olmate, in ordine alla quale il Comune sopracitato non ha ritenuto opportuno formulare le proprie controdeduzioni;

VISTA la deliberazione n. 91 del 30.09.1997 con la quale il Comune di Oriolo Romano (VT) ha adottato le modifiche alle N.T.A. della variante al P.R.G. di che trattasi relativamente agli artt. 14, 16 e 17, inserite come allegato alla delibera stessa;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione della citata delibera non sono pervenute osservazioni avverso le modifiche alle N.T.A. della Variante di che trattasi, e che il Comune di Oriolo Romano (VT) ne ha preso atto con D.C.C. n.4 del 13/02/1998;

VISTA la nota prot. n. 17998/98 del 17.02.1999, con la quale la Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale ha espresso il proprio parere favorevole alle condizioni nella stessa riportate, che viene allegata al presente provvedimento quale parte integrante (Allegato "C");



VISTA la nota prot. n. 2216/11/f/1 del 23.06.2000 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura ha espresso il proprio parere favorevole alle condizioni nella stessa riportate, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante (Allegato "D");

VISTA la determinazione n.c1005 del 29/07/03, con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha autorizzato, a parziale modifica della precedente nota, l'Università Agraria di Oriolo Romano (VT), alla alienazione di terreni di demanio collettivo identificati al catasto del Comune medesimo nei fogli catastali riportati nella determinazione stessa che si allega quale parte integrante (allegato "F") al presente provvedimento;

VISTA la nota prot. n. 8107, fascicolo 2858 del 06.04.2001, con la quale l'Assessorato all'Ambiente - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ha espresso il proprio parere favorevole con le prescrizioni nella stessa riportate, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante (Allegato "E");

CONSIDERATO che gli atti relativi alla Variante Generale al P.R.G. in argomento, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

VISTO il voto n. 465/2 emesso nell'adunanza del 18.10.2001, che si allega sotto la lettera (A) alla presente delibera e di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Comitato ha espresso il parere che la variante generale al vigente al P.R.G. del Comune di Oriolo Romano (VT), adottata con D.C.C. n. 3 del 09.01.1996 e la successiva variante alle N.T.A., adottata con D.C.C. n. 91 del 30.07.1997, siano meritevoli di approvazione con le modifiche e le prescrizioni introdotte d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota prot. n. 6702 del 04.04.2002, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha comunicato al Comune di Oriolo Romano (VT) le modifiche proposte dal C.T.R., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 16.05.2002, con la quale il Comune di Oriolo Romano (VT), ha accolto parzialmente le modifiche introdotte ai sensi del citato art.3 della legge 6 agosto, n.765;

CONSIDERATO che per quanto sopra indicato si è reso necessario un riesame da parte del C.R.T.;

VISTO il voto n. 31/3 reso nell'adunanza del 10.04.2003 che si allega alla presente delibera sotto la lettera "B" e ne costituisce parte integrante, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che le osservazioni formulate dal Comune di Oriolo Romano (VT) con la citata delibera di controdeduzioni alle modifiche apportate con voto n.465/2 del 18/10/2001, n.24 del 16/05/2002, possano ritenersi accoglibili nei limiti e per le motivazioni indicate nel voto stesso;

Les





RIITENUTO di condividere e fare propri i predetti voti del C.R.T. n. 465/2 del 18.10.2001 e n. 31/3 del 10.04.2003, che si allegano alla presente delibera quale parte integrante (All. "A" - All. "B");

DELIBERA

Per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni indicate nel voto n.465/2 (All. "A") reso nell'adunanza del 18/10/01 e nel voto n.31/3 (All."B") reso nell'adunanza del 10/04/03 dal C.R.T.; e con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa indicati, è approvata la Variante Generale al vigente P.R.G. adottata dal Comune di Oriolo Romano (VT) con D.C.C. n.3 del 9/01/96, e la successiva variante alle N.T.A. adottata dal Comune medesimo con D.C.C. n.91 del 30/09/97.

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A,B,C,D ed F nei seguenti elaborati:

Tav. 1	Paesistico	scala 1:10.000
Tav.2	Proprietà	// 1:5.000
Tav.3	//	// //
Tav. 4	Zonizzazione Agricola	// //
Tav.5	// //	// //
Tav.6	Zonizzazione	scala 1:2.000
Tav.7	Zone Omogenee	// //
Tav.8	Relazione	
Tav.9	Norme Tecniche,	

nella delibera n.91 del 30/09/97 contenente le modifiche alle N.T.A. di Attuazione della Variante al P.R.G.

e nella Tavola. n.6 Zonizzazione scala 1:2.000, contenuta nella citata delibera n.24/02.

Elaborati allegati al parere prot. 8107 fasc. 2858 del 6/4/2001 del Dip. Ambiente e Protezione Civile: *Relazione Geologica; Carta di Idoneità territoriale All.1, Fg1; All.1 Fg. 2; All. 2.* Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato "A".

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

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

4 SET. 2003





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

ALLEGATO "A"

ALLEG. alla DELIB. N. 828

DEL 5 SET, 2002

130

Pianificazione Copiazione Comune Nord

25 MAR. 2002

Comitato Tecnico Consultivo Regionale – 1^a Sezione
Adunanza del 18.10.01
Voto n. 465/2
Commissione Relatrice: Arch. Vittorio Censoni
Arch. Orazio Campo

IL DIRETTORE
(Arch. Antonio Bianco)

Oggetto: Comune di Oriolo Romano (VT)
Variante generale al vigente P.R.G. – adottata con D.C.C. n. 3 del 09.01.96.

Vista la nota n. 1172 del 31 luglio 1997, con la quale il Settore Amministrativo per la Pianificazione Comunale ha trasmesso al Settore Tecnico gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla variante generale al P.R.G. del Comune di Oriolo Romano indicata in oggetto, inviati con note n. 4568 del 02.08.96 e n. 2604 del 02.07.97.

Visto che con la medesima nota il predetto Settore segnala la regolarità formale della documentazione pervenuta, ad eccezione del parere di usi civici di cui all'art. 2 della L.R. 1/86, per altro richiesto dal Comune con nota n. 2675 del 13.05.97.

Vista la richiesta di conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 15 della L.R. 14 del 18.05.98 da parte del Comune con nota n. 3697 del 19.06.98.

Vista la nota Assessorile n. 1767 del 17.07.98 con la quale viene indetta una conferenza istruttoria preliminare per l'esame dello strumento urbanistico di che trattasi.

Vista la nota del Settore tecnico per la Pianificazione Comunale n. 2896 del 24.11.98, inerente la richiesta di integrazioni, a seguito dell'esame preliminare dello strumento urbanistico in sede di conferenza istruttoria svoltasi in data 22.09.98.

Vista inoltre la nota comunale n. 1416 e n. 1417 del 10.03.98, con la quale sono stati trasmessi gli atti relativi alla variante alle N.T.A. della zona artigianale.

Vista la documentazione integrativa trasmessa dal Comune con nota n. 6420 del 31.08.99 ed acquisita al protocollo dell'allora Settore 44 con il n. 2357 in data 02.09.99.





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cop.zione Cont.le Nord

della capacità edificatoria residua delle zone B, adottata con D.G.C. n. 292 del 10.11.2000 e la osservazione presentata fuori termine dalla S.a.s. La Bobossina di M.B. Tonino e S.a.s. Le Olimate, acquisita al protocollo del Comune con il n. 3487 del 15.06.99.

Infine con nota del 6/4/2001 n. 8107 (us. Prot. 8205 del 12/4/2001) è stato trasmesso il parere favorevole rilasciato dall'Assessorato all'Ambiente - Dipartimento Ambiente e Protezio-

ne Civile ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, sulla base della richiesta comunale con nota del 14/11/2000, prot. del 15/12/2000.

Il territorio del Comune di Oriolo Romano, che confina con i Comuni di Vejano, Bassano Romano, Canale Monterano e Bracciano, con una estensione superficiale pari a 1923 Ha, è prevalentemente collinare, con altitudine variabile tra 226 mt. e 554 mt. s.l.m., con il nucleo urbano posto a 240 mt. s.l.m.

Nel territorio del Comune risulta insediata una popolazione di n. 2338 abitanti residenti (dati censimento generale 1991) concentrati nel centro capoluogo, ad eccezione di n. 265 abitanti risultanti in case sparse, corrispondenti a 703 famiglie e con una densità territoriale pari a circa 1,22 ab/Ha.

Il patrimonio edilizio complessivamente censito al 1991 risulta pari a 1194 abitazioni per 5160 stanze, delle quali solo 829 abitazioni, per 3687 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 u. 1490 nuovi vani, per il cui soddisfacimento il piano prevede un insieme di aree destinate all'espansione residenziale del centro capoluogo come zone omogenee di tipo C Sottozone C1, C2, C3, C4 e C5, oltre alla capacità residenziale residuale delle zone B, stimata in ragione di mc. 53.837 sulla base del calcolo analitico effettuato successivamente dall'Amministrazione Comunale, fatto proprio con la citata D.G.C. n. 292 del 10.11.2000 ed inviato con nota n. 7216 del 05.12.2000.

In ragione di quanto innanzi specificato la variante generale al P.R.G. di Oriolo Romano che risulta dimensionato per un fabbisogno residenziale calcolato su una popolazione complessiva nel decennio pari a 3.550 unità (2656 abitanti al 1994 + 894 di previsione destina, ai fini degli standards urbanistici, mq. 133.455 di superficie assicurando una dotazione pro-capite pari a 37,59 mq/ab così ripartiti:



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianific. in Cop. zone Com. Le Nord

1) per l'istruzione	mq. 15.100	(4,25 mq/ab)
2) per verde pubblico attrezzato	mq. 60.260	(16,97 mq/ab)
3) per attrezzature di interesse comune	mq. 22470	(6,33 mq/ab)
4) per parcheggi	mq. 35.615	(10,04 mq/ab)

Oltre a ciò la variante generale prevede:

- 1) aree da destinare ad insediamenti produttivi di carattere industriale-artigianale definite come zone D1, D2 e D3;
- 2) il miglioramento del sistema stradale mediante l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade di servizio ad alcune zone di espansione;
- 3) l'utilizzazione del sistema agricolo sulla base della previsione di due zone E1 ed E2;
- 4) un testo di norme tecniche di attuazione composto di 30 articoli.

L'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura con nota prot. 2216/11/F/1 del 23 giugno 2000 ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/86, alla proposta di variante generale al P.R.G., riguardante i terreni dell'intero comprensorio comunale a condizione.

Per quanto riguarda l'aspetto della Tutela paesistica, risultando il territorio comunale di Oriolo Romano ricompreso nell'ambito del P.T.P. n. 3 approvato dalla L.R. 24/98 e successive modifiche ed integrazioni, le relative valutazioni di conformità e/o compatibilità verranno effettuate nel successivo considerato sulla base di un esame comparativo più dettagliato operato tra le aree classificate dal P.T.P. medesimo e la relativa normativa che le disciplina (l'osto coordinato adottato con D.G.R. n. 4473 del 30.07.99) e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi.

La Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale con nota n. 17998 del 7.02.99 ha espresso parere di massima favorevole sulla variante generale precisando che, comunque, "tutti i progetti edilizi in essa compresi, dovranno essere mandati per conoscenza (...), riservandosi di chiedere, qualora lo ritenesse opportuno, l'effettuazione di sondaggi preventivi al fine di evitare danneggiamenti involontari a possibili antiche strutture, ora non identifi-".

Infine giova rammentare che in sede di esame dello strumento urbanistico nell'ambito della Conferenza istruttorio preliminare di pianificazione richiesta dall'Amministrazione comunale con nota 3627 del 19.06.98 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 14/98 e svoltasi in data 1.09.98 (nota Assessorile n. 1767 del 17.07.98), era già stata posta in evidenza la problematica



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cop. zone Com. le Nord

rappresentata dalla disciplina paesaggistica e la non completa osservanza di quanto stabilito, in materia di formazione degli strumenti urbanistici, dalla L.R. 72/75 per la mancanza di pareri e di documentazione essenziale.

Con la citata nota comunale n. 6420 del 31.08.99 e la successiva nota 7216 del 05.12.2000 sono state inviate le integrazioni che, comunque, non sembrano essere esaustive di tutto quanto richiesto, segnalando, ad esempio, la mancata acquisizione del parere ai sensi del R.D.L. 3267/1923.

CONSIDERATO

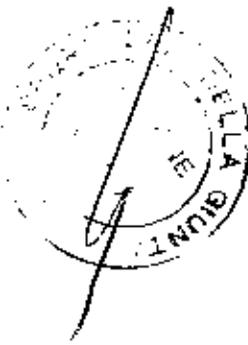
La Variante generale al P.R.G. in esame non sembra del tutto redatta nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia urbanistica e quindi bisognevole degli opportuni adeguamenti e modifiche come di seguito precisato.

- 1) Prima di entrare nel merito del dimensionamento del piano e dell'individuazione e classificazione delle zone territoriali omogenee si ritiene opportuno fare alcune osservazioni sugli aspetti redazionali del piano soprattutto riguardo alla documentazione tavolare nella parte relativa all'analisi del territorio.

Infatti rispetto a quanto richiesto l'Amministrazione Comunale non ha predisposto la necessaria documentazione relativa alle principali caratteristiche geomorfologiche del territorio, alla copertura del suolo con particolare riferimento ai boschi, nonché alla struttura fondiaria, agli elementi di interesse storico-artistico, alle aree di particolare importanza naturalistica ed alle relazioni tra il territorio, la rete infrastrutturale e la struttura insediativa.

Si osserva, infine, che le previsioni del P.R.G. anziché trasferite su supporto cartografico adeguato (quale ad esempio la restituzione aerofotogrammetrica) sono state rappresentate su base catastale che non consente la verifica di compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche con quelle che sono le caratteristiche orografiche-morfologiche del territorio interessato.

- 2) Riguardo al dimensionamento si deve subito rilevare che a fronte di una popolazione residente al 1994 (dati comunali), pari a 2656 abitanti, la previsione insediativa complessivamente ipotizzata dal P.R.G. in 1490 nuovi ab/vano, nell'arco decennale 1994-





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Copione Comune Nord

2004, per una corrispondente volumetria edilizia pari a 140.000 mc. risulta eccessiva rispetto ai limiti fissati dalla L.R. 72/75 e se rapportata alla dinamica demografica registrata nell'ultimo ventennio ('71-'91) al fabbisogno abitativo progressivo, alle effettive risorse locali e alle concrete possibilità di sviluppo socio-economico del Comune.

Il suddetto incremento ipotizzato, contrariamente a quanto affermato nella relazione tecnica, per quanto attiene il rispetto del valore del 30% stabilito dalla L.R. 72/75, corrisponderebbe ad un incremento del 60% circa.

Si reputa, comunque, opportuno far rilevare che per il calcolo del dimensionamento previsto, si fa riferimento a valori di partenza e coefficienti di cui non si fornisce alcuna origine e/o motivazione (valga per tutti l'improbabile coefficiente di affollamento fissato pari a 0,6, applicato ad un valore di 890 nuovi abitanti da insediare) per giungere ad un valore di previ-

sione di 1490 nuovi vani/stanza che corrispondono, attribuendo 100 mc. ab/vano/stanza, ad una volumetria edilizia pari a mc. 149.000, di cui mc. 43.550 per completamento e mc. 105.450 per espansione.

Ciò posto si ritiene che il nuovo fabbisogno abitativo nell'arco temporale decennale del piano riferito al periodo 1994-2004, sulla base della disponibilità dei dati omogenei non debba superare complessivamente il numero di 900 ab/vano, così come si evince dalla sottoindicata analisi di verifica effettuata secondo i consueti parametri adottati dai Servizi Tecnici per la Pianificazione Comunale, segnando quindi una riduzione del 40% sulla previsione di piano e segnalando che solo per quanto riguarda il calcolo di incremento naturale è stato possibile utilizzare il dato disponibile al 1995, mentre per gli altri parametri sono quelli desunti dal censimento ISTAT 1991.

A) Fabbisogno aggiuntivo riferito all'incremento naturale della popolazione per il decennio stimato ragionevolmente nella misura del 2% annuo.

Abitanti 2.656 per $2/100 \times 10$ Ab/st. 531

B) Fabbisogno progressivo dovuto al:

- fenomeno dell'affollamento che può essere ricavato come differenza tra il numero di abitanti stabilmente residenti (2.3338) ed il numero di stanze occupate (3.687);
- fenomeno della coabitazione che può essere ricavato come differenza tra il numero delle famiglie residenti (840) ed il numero delle abitazioni occupate (829).





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cop.zione Com.le Nord

Sulla base dei dati risultanti se ne deduce che non sussiste deficit di affollamento ma solo lievemente per la coabitazione per 11 punti-unità che comunque influirebbero non significativamente sul calcolo generale.

- C) Fabbisogno sostitutivo rappresentato ai sensi del 3° comma, art. 4 L.R. n. 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 è stimato nell'ordine del 10% e pertanto:
- | | |
|------------------------------------|---------|
| stanze $(951+222) \times 10/100 =$ | st. 117 |
|------------------------------------|---------|
- 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:
- | | |
|---|---------|
| stanze $(2.736 \times 0,5/100) \times 10 =$ | st. 137 |
|---|---------|

±

- E) Espansione del settore residenziale turistico al fine di corrispondere ad una domanda di residenzialità stagionale valutata nella misura del 15% del valore complessivo del fabbisogno decennale:
- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| $(A+C+D) = (531+117+137) =$ | st. 785 |
| $785 \times 15/100 =$ | st. 118 |
| *totale | st. 903 in c.t. 900 |

Sulla base del calcolo la previsione abitativa ipotizzata dal P.R.G. in esame dovrebbe subire una riduzione pari al numero $(1.490 - 900) = 590$ stanze.

Discende quindi l'esigenza del ridimensionamento delle aree di previsione per commisurarle alle effettive necessità abitative sulla base del peso insediativo ritenuto ammissibile con il conseguente abbattimento di n. 590 st./vano corrispondente (calcolando 100 mc/ab.) a 59.000 mc.

- 3) Il territorio comunale risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 431/85 per la presenza di corsi d'acqua e di zone boscate, ma soprattutto per gli effetti del D.M. 26 aprile 1973 che va ad interessare tutto l'ambito del Centro Storico e delle zone adiacenti.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cop.zione Com.le Nord

Circa la valutazione di conformità e/o compatibilità, sulla base di un esame comparativo di dettaglio effettuato tra le aree classificate e disciplinate dal P.T.P. n. 3 ai fini di tutela e le previsioni dello strumento urbanistico, si rileva quanto segue.

Il P.T.P. n. 3 individua e classifica ai fini di tutela il vasto comprensorio relativo al vincolo posto dal citato D.M. in:

- zona 1 - centro storico
- zona 2 - in cui è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti
- zona 3 - agricola di rilevante valore paesistico e ambientale
- zona 4 - agricola
- zona 5 - boscata
- zona 11 - rispetto delle visuali.

La normativa che disciplina le suddette zone è stabilita dagli artt. 8, 13, 20, 21, 22, 23 e 24 del Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. n. 3, approvato con D.G.R. n. 4473 del 30.07.99.

Orbene per quanto attiene le zone 3, 4 e 5 si può rilevare la non conformità di tutte le previsioni di futura espansione in esse ricomprese in quanto la normativa di tutela non con-

sente detti interventi, ma soprattutto la possibilità di apportare varianti urbanistiche per le quali si propone l'ablazione come appresso meglio specificato.

Per quanto riguarda la zona 11 possono ritenersi fatte salve tutte le volumetrie esistenti, e l'eventuale nuova edificazione dovrà essere realizzata nel rispetto di quanto nello specifico stabilito dai commi 4 e 5 dell'art. 13.

Per quanto attiene le previsioni zonizzative previste e ricomprese negli ambiti classificati come zone 2 - se come recita l'art. 21 delle N.T.A. che oltre ad ammettere "la trasformazione dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del P.T.P." stabilisce al 2° comma che "qualsiasi variante ai suddetti strumenti all'interno della zona 2 pur non costituendo variante di P.T.P., è soggetta alle procedure di cui all'art. 40 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 42" e nel rispetto comunque di prescrizioni relative all'altezza massima degli edifici, ovvero alle pendenze delle falde dei tetti ovvero ancora al tipo di materiale da utilizzare.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cop.azione Com.le Nord

In realtà in tali aree il P.R.G. prevede alcune zone di espansione in adiacenza di zone di completamento, ma soprattutto zone da destinare a servizi comprese quelle da destinare a verde pubblico.

Inoltre particolare importanza riveste l'individuazione ed il rilevamento delle zone boscate - p.to g), art. 1 della L. 434/85, che è stata in parte operata per iniziativa comunale sulla base della verifica del classamento catastale e dalla ricognizione speditiva e in parte operata per iniziativa della struttura sulla base dell'esame e delle analisi dei rilevamenti aerei effettuati dall'Assessorato Urbanistica per la redazione della Carta Tecnica Regionale.

Al riguardo va precisato che per quanto attiene una zona posta tra la Provinciale Oriolese e la strada del Pisciarello segnalata e perimetrata dalla stessa Amministrazione Comunale, risulta essere ininfluente ai fini della previsione urbanistica ovvero di una sua possibile modificazione in quanto, essendo un'area comunque classificata e disciplinata, non verrebbe di fatto consentita qualsivoglia variante urbanistica, bensì obbligatoriamente ripristinata la previsione agricola.

Per quanto riguarda le altre due individuate dal P.T.P. e poste a nord-ovest del centro storico, in loc. "La Chiusa", l'una risulterebbe, dalla verifica sul rilevamento aereo, non esattamente riportata e comunque destinata propriamente dalla variante a verde pubblico, l'altra sicuramente errata.

Infine si segnala che la perimetrazione del vineolo posto con D.M. 26.04.73, non è stata correttamente riportata sulle tavole del P.T.P., in quanto sulla base della declaratoria dello stesso, sembra mancare una piccola porzione in fregio alla linea ferroviaria così come riportato in tratteggio rosso nella tav. n. 6 di P.R.G. -- zonizzazione.

- 4) Per quanto concerne le zone di espansione residenziale si è già abbondantemente detto al punto precedente. Per esse si applica l'inibitoria assoluta in dipendenza della non conformità con la classificazione e la disciplina ai fini di tutela e nello specifico sono:
- le quattro sottozone classificate C3 previste a sud del centro abitato a ridosso della S.S. Braccianense-Claudia così come riportate sull'elaborato grafico all'uopo predisposto che forma parte integrante della presente istruttoria, per le quali si propone la riclassificazione di sottozona E2 - Agricola paesistica.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cop.azione Comune Nord

Relativamente alle valutazioni di non compatibilità con il contesto paesaggistico ambientale, ancorché non vincolato, si ritiene che le previsioni di sviluppo ad est della ferrovia Roma-Viterbo con gli alti costi di urbanizzazione che ciò comporterebbe, debbano essere contenute e limitate soltanto alle situazioni edilizie esistenti e consolidate e che si debba quindi procedere alla razionalizzazione degli ambiti già interessati da interventi urbanizzativi.

A tal fine si propone l'ablazione delle due sottozone C3 in adiacenza del ridotto vincolo cimiteriale del quale si dirà oltre, e della sottozona C4, posta in fregio alla detta linea ferroviaria poco più a nord delle precedenti.

Fra l'altro si rileva che gli ambiti di che trattasi sono attualmente serviti da due strade che attraversano la ferrovia con passaggio a livello e risultano privi di opere di urbanizzazione primaria.

Per le suddette aree si propone la riclassificazione a sottozona F1 - Agricola normale.

Per quanto concerne la previsione di Sottozona C3 posta in fregio alla strada vicinale del Lazzaretto, va precisato che quest'ultima dovrà essere realizzata nel rispetto e mantenimento dei filari di castagni secolari esistenti.

Al riguardo giova rilevare che l'attuale sistema di viabilità sembra sufficiente ad assicurare la funzione di servizio alla contenuta espansione prevista dalla variante generale per quell'ambito territoriale anche in considerazione delle ablazioni proposte.

Lo stralcio di alcune zone di previsione di espansione residenziale, infatti, non può che significare di conseguenza lo stralcio di previsioni di nuova viabilità ovvero di un eventuale

ampliamento/potenziamento dei tracciati esistenti, così come riportato sull'elaborato grafico che costituisce parte integrante della presente istruttoria e di cui si dirà oltre, che sono spesso presentate con soluzioni non compatibili per giacitura o per economia di spesa come ad esempio il sovrappasso ferroviario previsto sulla strada vicinale del Fosso, collegante la Strada Vicinale della Fontana e Strada Comunale delle Piane in prossimità del Cimitero.

Va, comunque, posto in evidenza, come gli indici di fabbricabilità territoriale assegnati alle zone di espansione residenziale, al fine di spalmare la cubatura ritenuta ammissibile sul territorio, con lo scopo di creare aspettative edificatorie su fasce più ampie di popolazione, risultino complessivamente molto bassi con conseguente eccessivo impegno di superficie.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Copertura Com.le Nord

territoriale soprattutto in riferimento alle Sottozone C4 e C5 per le quali si applicano rispettivamente indici pari a 0,10 mc/mq e a 0,08 mc/mq.

Giova infine fare una breve osservazione sui criteri informativi del piano specificatamente per quanto riguarda le scelte di individuazione degli ambiti di ordinata crescita urbanistica del centro urbano.

L'eventuale spostamento/concentramento ad ovest del centro abitato verso le strade vicinali della Chiusa e della Serra potrebbe risultare ammissibile perché fornito di parte delle opere di urbanizzazione (progetto di illuminazione pubblica già finanziato, sistema fognario, adduzione idrica) ma soprattutto perché ambito compatibile con le previsioni del P.T.P. e orograficamente poco acclive.

Ciò potrebbe senz'altro costituire un alleggerimento della previsione veicolare sull'asse principale di attraversamento rappresentato dalla S.S. Braccianese-Claudia.

Le suddette proposte di stralcio delle zone di espansione comporteranno una riduzione di volumetria pari a mc. 42.200 circa, corrispondente a 422 unità di ab/vano che può, senza dubbio, concorrere al ridimensionamento del calcolo prodotto dall'Amministrazione Comunale al fine di ricondurlo a livelli accettabili e scaturiti dalla soprariportata analisi di verifica per il fabbisogno abitativo futuro nell'arco decennale.

Pertanto si invita il Comune di Oriolo Romano, se necessario, a provvedere in proposito in sede di controdeduzioni, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 8.11.1977, n. 43, mediante la individuazione di ulteriori aree di espansione residenziale classificate, con l'avvertenza di escludere, quelle individuate in contesti di particolare pregio paesaggistico ed ambientale, anche in considerazione del fatto non secondario, che il numero dei vani che vengono recuperati nella zona B, di completamento, come capacità volumetrica residuale, è pari a mc.

53.837, corrispondente a 540 unità Ab/vano, così come scaturisce dal rilevamento effettuato dalla stessa Amministrazione Comunale e fatta propria con D.G.M. n. 292 del 10.11.2000.

- 5) Le previsioni relative alla zona 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 avanzare alcuni rilievi riguardo al testo normativo contenuto nell'art. 12 circa condizioni poste alla attuabilità delle varie Sottozone, infatti il 2° comma del predetto articolo consente l'intervento diretto solo nei lotti interclusi di superficie non superiore a 1200 mq. sottointendendo per tutti gli altri l'obbligatorietà dello strumento



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Copiazione Com.le Nord

urbanistico preventivo ma, omettendo di stabilire se lo stesso dovesse intendersi esteso all'intera area zonizzata o limitato ad una parte di essa.

Orbene in primo luogo occorre precisare che la nozione del "lotto intercluso" come principio generale non può che avere come riferimento normativo quanto previsto dall'art. 6bis della L.R. 28/80, così come introdotto dall'art. 2 della L.R. 27/83. In secondo luogo appare di tutta evidenza l'inutilità di subordinare a piano attuativo aree parzialmente edificate e già dotate di opere di urbanizzazione, che risultano essere il fine primario del rinvio a detto strumento urbanistico preventivo.

Si propone quindi l'ablazione del 2° comma dell'articolo di che trattasi e la sostituzione con altro come meglio specificato nel paragrafo riguardante le modifiche normative.

- 6) Per quanto riguarda le zone D destinate ad attività produttive, non tutte le previsioni contenute nella Variante Generale al P.R.G. possono ritenersi meritevoli di accoglimento, ed appare, quindi, necessario stralciare alcune aree con la conseguente riclassificazione secondo la zona agricola contigua.

Si propone l'ablazione delle due Sottozone D3 Artigianali in ampliamento di quelle già interessate da interventi attuativi poste in loc. Doganella, a cavallo della Strada vicinale della Cava, ad est della linea ferroviaria, per le stesse motivazioni poste a supporto dello stralcio nelle Sottozone C3 - di espansione.

Si nutrono, inoltre, forti perplessità per la previsione della Sottozona D1 - Industriale, posta alla confluenza della S.S. Braccianese e della S.P. Bassanese, perché completamente priva di opere di urbanizzazione e ricompresa in vincolo idrogeologico. Per essa si propone lo stralcio e la riclassificazione a Sottozona E2 - Agricola paesistica.

In conseguenza del proposto stralcio dovrà essere eliminata la relativa disciplina di riferimento dell'art. 15. La normativa degli artt. 16 e 17 relativa rispettivamente alle Sottozone D2 e D3, risulta identica anche dopo le modifiche introdotte agli stessi, dalla successiva variante adottata con D.C.C. n. 91 del 30.09.97, quindi si propone la loro unificazione con l'eliminazione dell'art. 17 ed il mantenimento dell'obbligo del piano attuativo.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cop.zione Com.le Nord

Per quanto riguarda la Sottozona D2 – Artigianale di Servizio, si segnala la necessità di un approfondito studio per la trasformazione del comprensorio ex-fonderia Giampieri in attrezzatura multifunzionale, in ragione del forte indotto di caricamento dei flussi che tale struttura rivitalizzata potrebbe produrre sull'asse principale di attraversamento rappresentato dalla S.S. Claudia.

Inoltre coerentemente con quanto assentito in casi analoghi nella normativa di atti piani e contrariamente a quanto disposto, si propone la modifica della superficie netta relativa all'abitazione che non dovrà essere superiore a 80 mq. e che la cubatura corrispondente dovrà intendersi comunque ricompresa all'interno della cubatura complessiva assentibile per l'edificio destinato ad attività produttive.

Si rileva inoltre che la compresenza dell'It – Indice di fabbricabilità territoriale e dell'If – Indice di fabbricabilità fondiaria, potrebbero creare indubbi problemi in ordine alla progettazione esecutiva e quindi si propone l'eliminazione dell'If così come previsto al punto b) dell'art. 16.

Va infine evidenziato che le sottozone residue, si trovano tutte inglobate nel centro urbano, soprattutto per quanto attiene gli ex stabilimenti Giampieri e per i quali si è già detto, e che quindi le attrezzature di spettacolo in esse previste risultano sicuramente incompatibili per una serie di fenomeni indotti quali l'alta concentrazione dei flussi, i fattori di contemporaneità, ma soprattutto per l'eventuale inquinamento da rumore.

La loro ubicazione dovrebbe essere prevista in ambiti distanti dall'abitato nel rispetto di quanto previsto dalla Legge quadro sull'inquinamento acustico, del 26.10.95, n. 447, art. 2 che, tra i provvedimenti per la limitazione delle ammissioni sonore, prevede al Par. 5, lett. e) la pianificazione con la delocalizzazione di attività rumorose e dal Decreto Pres. Cons. Ministri 16 aprile 1999, n. 215 (G.U. 2 luglio, n. 153 – Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi.

- 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 la localizzazione che per dimensionamento, salvo che alcune debbano essere necessariamente ablate per esigenze di salvaguardia paesaggistica.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Copione Comune Nord

Per quanto attiene la Sottozona F1, disciplinata dall'art. 23 delle N.T.A., la Sezione rileva che per esse non è stata operata la dovuta differenziazione tra attrezzature di iniziativa pubblica e quelle di iniziativa privata.

L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di controdeduzioni, individuare sulle tavole di piano, con specifica simbologia, la detta differenziazione ovvero rinviare ad una prescrizione normativa, ad integrazione del succitato art. 23, che determini l'obbligo di verifica del soddisfacimento degli standards urbanistici previsti per legge, prima del rilascio di ogni eventuale titolo concessorio per interventi di iniziativa privata rispetto alle categorie consentite previste nella Sottozona F1.

Per quanto attiene la Sottozona F2 – Attrezzature alberghiere sita in località Pisciarellino tra la S.P. Oriolese e la strada del Pisciarellino si deve rilevare la non conformità con la disciplina dettata, ai fini di tutela del P.T.P., e quindi la stessa deve considerarsi ablatata ed assumere la classificazione di zona agricola.

Dovrà considerarsi ablatata, per ragioni di salvaguardia paesistica, anche il raccordo viario congiungente i suddetti assi viari ed essere riclassificato, parimenti alla suddetta Sottozona F2, come Zona E2 – Agricola paesistica – che risulta contigua.

Per quanto riguarda le due nuove Sottozone G2 – verde attrezzato, si rileva che insistono entrambe in zona di particolare pregio ambientale. Soprattutto la zona denominata C e destinata a parco attrezzato ubicata proprio sulla confluenza del Fosso Biscione con il Fiume Mignone, risulta vincolata e classificata, ai fini della tutela, parte come zona 7 e parte come zona 5.

Anche la zona denominata A, destinata ad attrezzature sportive risulta ricadente per buona parte nella fascia di rispetto dei 150 mt. dall'acqua pubblica. Per esse si propone la riclassificazione a Zona E2 – Agricola paesistica.

Per quanto riguarda la Sottozona G3 – disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A., con vincolo a verde di rispetto, l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente, soprattutto per quanto concerne le fasce ricomprese nella zona 11 di P.T.P., assegnare una nuova classificazione urbanistica, in sede di controdeduzioni.

- 8) Riguardo alle zone agricole, distinte in due sottozone E1 – Agricola normale ed E2 – Agricola paesistica, si ritiene che la stessa e la relativa disciplina contenuta all'art. 18, debba ritenersi "sospesa" in attesa che, sulla base di appositi criteri e indirizzi dettati dalla G.R.L.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cop.azione Com.le Nord

per la definizione delle diverse aree produttive con D.G.R. 12.12.2000 n. 2503 (B.U.R. n. 7 del 10.03.2001) il Comune adempia ai sensi dell'art. 52 della L.R. 38/99 e successive modificazioni.

Alle zone agricole così come definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti continuano ad applicarsi le disposizioni previste negli strumenti stessi in deroga a quanto disposto dall'art. 51, comma 2°, così come statuito dall'art. 65bis 3° comma introdotto dall'art. 2 della L.R. 28/2000.

- 9) Riguardo alla viabilità, si ribadisce, precisando quanto già riportato in altra parte della presente istruttoria, conseguentemente allo stralcio di alcune previsioni zonizzative, che è da ritenersi ablati tutto il tratto di circoscrizione che va dalla Strada Prov. Oriolese, intersecando la Strada del Pisciarellino e la Strada vicinale del Convento, fino all'innesto con la strada vicinale del Castagneto e proseguendo poi per la strada vicinale del Fosso fino alla strada comunale per il cimitero.

Inoltre si propone lo stralcio del tracciato viario che, ripartendo dalla strada comunale per il cimitero, va a riconnettersi con la strada vicinale della Ficoncella della quale è previsto il potenziamento, come pure del tratto relativo alla strada vicinale della Cava.

Le aree stralciate assumono la classificazione della zona agricola contigua.

- 10) Per quanto riguarda l'aspetto vincolistico è stato già detto estesamente in merito alla tutela paesaggistica, ma si rende necessario osservare che il vincolo cimiteriale non sembra apposto correttamente rispetto all'arca cimiteriale vera e propria, in quanto dal modo di rappresentarlo non è dato capire l'ampiezza della fascia di rispetto che dovrà essere, comunque, posta nei modi e con le procedure previste dalla legislazione vigente.

Il vincolo previsto dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie e dell'art. 57, 4° comma, del D.P.R. 285/90, per giurisprudenza prevalente, integra un vincolo di inderogabilità assoluta, pertanto la deroga alla distanza minima pari a 200 mt. prevista per le costruzioni edilizie, riguarda unicamente "l'ampliamento dei cimiteri esistenti e non anche l'attività edificatoria ad opera dei privati" (Cons. Stato - Sez V, 11 marzo 1998 n. 377).

Per il caso in specie non sembrano, inoltre ricorrere i presupposti previsti dai commi 4° e 5° dell'art. 338 dello stesso T.U. e, quindi, dovrà essere riconfermata l'ampiezza della originaria



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

130

Pianificazione Cop.zione Com.le Nord

fascia di rispetto così come prevista dal P.R.G. vigente approvato con D.G.R. 6121 del 29/12/77.

- 11) Per quanto riguarda il testo normativo e la variante al medesimo riguardante le Sottozone D1, D2 e D3 (Artt. 14, 16, e 17), adottata successivamente alla variante generale con D.C.C. n. 91 del 30.09.97, e contestualmente istruite, ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche ed integrazioni.

All'art. 12 va eliminato il 2° comma e sostituito dal testo che segue: *"In tali zone il piano si attua per intervento diretto e su lotti la cui superficie non deve essere inferiore a 600 mq, salvo che la stessa non risulti inferiore al detto valore a seguito di frazionamenti precedenti all'adozione della variante generale al P.R.G. ed i parametri tecnici di applicazione sono i seguenti:"*.

La normativa delle sottozone D2 e D3 deve essere modificata in quanto le relative discipline contenute negli artt. 16 e 17 sono identiche e con il mantenimento dell'obbligo del piano attuativo con l'eliminazione dell'art. 17.

Si propone inoltre la modifica, della superficie netta relativa alle abitazioni che deve essere ridotta da 140 mq a 80 mq e l'eliminazione della dicitura "discoteche" dalle attrezzature di spettacolo e ricreative, sulla base della motivazioni espresse al paragrafo n.6 della presente istruttoria.

All'art. 14 devono essere eliminati i riferimenti delle due sottozone D1 e D3 ed il testo degli artt. 15 e 17 deve essere stralciato.

Dall'art. 16 deve essere eliminato dal testo tutto il paragrafo b) relativo all'If. (indice di fabbricabilità fondiaria) come pure la dicitura relativa alle "discoteche".

Inoltre al 2° comma dello stesso articolo deve essere modificata la prevista superficie netta relativa alle abitazioni da "140 mq" a "80 mq".

All'art. 28 – Aree vincolate va stralciato il paragrafo riguardante "aree soggette ad usi civici", e sostituito dal seguente articolo aggiuntivo che assumerà il n. 28 bis e il cui testo viene di seguito riportato:

"Art. 28 bis – Aree di demanio e private gravate da usi civici".

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



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

130

Pianificazione Copione Comune Nord

- 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 dominio 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 legge 10/6/1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27";

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

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16/6/1927".

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli artt. 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 3/1/1986".

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

130

Pianificazione Copertura Comune Nord

liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16/6/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 3/1/1986".

"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".

Dopo l'art. 29, va aggiunto l'art. 29 bis con il testo che segue:

"ART. 29 bis - Poteri di deroga".

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di 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".

12) Per quanto riguarda le osservazioni al PRG, si ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

- a) in conformità alle controdeduzioni comunali e nei limiti di compatibilità con le decisioni assunte in sede istruttoria, si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni individuate dai seguenti numeri: la n. 1, 3, 7, 8, 10, 19, 40, 42, 46 e 51;
- b) in conformità alle controdeduzioni comunali, si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni individuate con i seguenti numeri: la n. 2, 9, 11, 15, 20, 24, 26, 28, 29, 30, 37, 38, 43, 45, 48 e 49;
- c) contrariamente alle decisioni comunali e in dipendenza delle determinazioni assunte in sede istruttoria non danno luogo a provvedere le osservazioni individuate con i seguenti numeri: la n. 4, 5, 6, 12, 13, 14, 18, 21, 22, 27, 33, 34, 35, 47, 52 e 53.
Per quanto riguarda specificatamente la n. 14 e la n. 33 il non luogo a provvedere discende, dall'aver introdotto nella presente istruttoria modifiche alla normativa dell'art. 12, che consentono l'attuazione nelle zone B mediante intervento diretto (singola concessione).
- d) si concorda con l'Amministrazione Comunale per l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 32, per l'eliminazione della prevista zona a parcheggio che comunque deve intendersi considerata per tutta la lunghezza del fronte. La zona assume la classificazione della contigua zona C5. Al suo interno verrà, in sede di piano attuativo, eventualmente individuata la zona da destinare a parcheggio.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cap.zione Corn. Ie Nord

Si concorda altresì con l'A.C. per l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 39 relativamente al punto 3 della richiesta.

- e) per l'osservazione n. 16 non si dà luogo a provvedere in quanto la richiesta risulta superata dalla variante adottata successivamente dall'A.C. e da quanto deciso nell'ambito della presente istruttoria in merito alle zone produttive D.
Concordemente a quanto deciso dall'A.C. in merito alle osservazioni n. 10 (precedentemente trattata) e alla n. 17 che sono state accolte, ma contrariamente a quanto deciso per l'osservazione n. 36 che si ritiene meritevole di accoglimento, si prescrive che le aree di che trattasi vengano comunque ricomprese in un comprensorio unitario di attuazione (rappresentato in legenda con tratto e tre punti) all'interno del quale la previsione di viabilità, limitatamente a quel tratto, potrà essere studiata secondo un nuovo tracciato.
Per l'osservazione n. 31 non si dà luogo a provvedere in quanto le aree interessate ricadenti nella zona 4^a - Agricola vincolata - di P.T.P., rientrano tra quelle previsioni non conformi alla disciplina di tutela del piano paesistico ed in quanto tali non suscettibili di variante urbanistica.
Quanto sopra riportato vale anche per le osservazioni n. 23, n. 41 e n. 44, in quanto interessanti ambiti classificati dal P.T.P., come zona 11.
Per l'osservazione n. 50 non si dà luogo a provvedere in quanto per la specifica sottozona G2, sita in località Mola di Oriolo, è stato proposto lo stralcio. Può comunque ritenersi meritevole di accoglimento la proposta di modifica dei punti a) e c) dell'art. 26, perché genericamente posta avverso la normativa.
Si concorda con le decisioni comunali per l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 32 e della n. 39 relativamente al 3° punto.
Contrariamente a quanto deciso dall'Amministrazione comunale si propone il parziale accoglimento dell'osservazione n. 25, limitatamente alle porzioni di aree che risultano classificate come zona 2 del P.T.P., laddove si consente per l'appunto la possibilità di apportare varianti zonizzative agli strumenti urbanistici vigenti.
- f) Particolare attenzione merita l'osservazione presentata fuori termini dalla S.a.s. La Babossina e S.a.s. Le Olmate, prot. n. 3487 del 15/6/99, e avverso la quale la stessa Amministrazione Comunale non ha formulato le proprie controdeduzioni.
La detta osservazione riguarda il complesso immobiliare relativo agli ex - Giardini di Palazzo Altieri, con una estensione pari a 85.000 mq circa, delimitato da Via dell'Olmata, Via del Mattatoio, Via della Chiusa e Via del Giardino, che risulta classificato dalla Variante Generale come sottozona G1 - Zone a verde con vincolo monumentale che,

20



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13C

Pianificazione Cop.azione Comune Nord

come recita l'art. 25 delle N.T.A., "sono destinate alla conservazione integrale ed alla creazione di parchi urbani".

Il P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 6121 del 29/12/77, destina il detto immobile a "parchi urbani" (art. 16 delle N.T.A.) e quindi la nuova classificazione non rappresenta che una mera reiterazione del vincolo che, ormai caducato, è stato già oggetto di ricorso al TAR che con decisione n. 1008 del 5/11/84, Sez. I, aveva riconosciuto la scadenza del

termine quinquennale ai sensi dell'art. 2 della L. 1187/68 e della conseguente caducazione del vincolo preordinato all'espropriazione. Il ricorso è attualmente pendente innanzi al Consiglio di Stato.

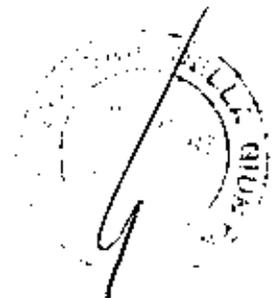
In ragione di quanto sopra riportato, la Sezione

RITIENE

che la Variante Generale al vigente PRG del Comune di Oriolo Romano (VT) adottato con D.C.C. n. 3 del 9/1/96 e la successiva variante alle N.T.A., adottata con D.C.C. n. 91 del 30.07.97, siano meritevoli di approvazione con le modifiche e le prescrizioni introdotte d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Il Segretario della 1^a Sezione
(Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente della 1^a Sezione
(Arch. Massimo Rinversi)



21

ALLEG. alla DELIB. N. 828
DEL 5 SET. 2003

ALLEGATO "B"

- 2 LUG. 2003

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ADUNANZA DEL 10 APRILE 2003

Voto n. 31/3

Commissione Relatrice: Arch. Vittorio Censoni
Arch. Orazio Campo

OGGETTO: Comune di Oriolo Romano (VT)
Controdeduzioni comunali al voto 465/2 del 18.10.2000 relativo alla
variante generale al PRG.
D.C.C. n. 24 del 16.05.2002

Vista la nota n. 12100 del 30.05.2002, con la quale il Comune di Oriolo Romano ha
trasmesse gli atti relativi alle controdeduzioni indicate in oggetto.

Sentita la Commissione Relatrice.

PREMESSO

Con Voto n. 465/2 espresso dall'allora 1^a Sezione del CFCR, la variante generale al
PRG del Comune di Oriolo Romano, adottata con DCC n. 24 in data 16.05.2002, è stata
ritenuta meritevole di approvazione con modifiche e prescrizioni introdotte d'ufficio ai
sensi dell'art. 3 della L. 765/67.

IL DIRETTORE
(Arch. Antonio Franco)

Con nota n. 1914 del 29.05.2002 acquisita al protocollo dell'Area di Pianificazione con il n. 12100 del 30.05.2002, il Comune di Oriolo Romano ha trasmesso copia della DCC n. 24 del 16.05.2002 con la quale, accogliendo parzialmente le modifiche introdotte d'ufficio con il citato voto n. 465/2 del 18.10.2000, ha formulato le proprie controdeduzioni relativamente ai seguenti punti:

- ♦ eccezioni sollevate in merito al calcolo del dimensionamento della variante generale effettuato in istruttoria al fine della riduzione delle previsioni volumetriche nell'arco decennale 1994-2004;
- ♦ riconferma della Sottozona C3, posta a sud dell'abitato in prossimità della strada del Lazzaletto;
- ♦ riconferma della Sottozona C4, posta ad est della linea ferroviaria Roma-Viterbo e richiesta riesame dell'osservazione n. 52, relativa all'area in questione;
- ♦ riconferma parziale della Sottozona C3, posta in prossimità del cimitero;
- ♦ riconferma parziale delle Sottozone D3 - Artigianali - ubicate a cavallo di Via della Cava, posta ad est della linea ferroviaria ed in prossimità del vincolo cimiteriale;
- ♦ riconferma della Sottozona D1 - Industriale - posta alla confluenza delle S.S Clodia - Braccianese e la S.P. Bassanese;
- ♦ riconferma del testo integrale dell'art. 14.

CONSIDERATO

Gli stralci e le modifiche operate in sede di voto, se da un lato sono stati dettati dalla necessità di contenere il dimensionamento del PRG nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 72/75, dall'altro sono stati imposti dagli esiti dell'analisi comparativa con le previsioni del PTP n. 3 approvato con LR n. 24/98 e s.m.i. e la relativa disciplina del T.C. delle NTA approvato con DGR n. 4473 del 30.07.1999.

Dal che, se è da ritenere plausibile il mantenimento 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'A.C. di Oriolo Romano, in merito ai singoli punti indicati nelle controdeduzioni al voto regionale come di seguito riportati.



1. Per quanto riguarda il calcolo del dimensionamento della variante generale al PRG, si reputava eccessiva non già la previsione decennale del previsto incremento valutato nella misura di 890 nuovi abitanti da insediare, bensì all'applicazione di un improbabile coefficiente di affollamento fissato in un valore pari a 0,6 e di cui non si forniva alcuna motivazione, come per altro già ampiamente argomentato nel citato voto regionale.

Infatti si è ritenuto ammissibile l'incremento previsto nei termini di abitanti/vani/stanze, ma non della corrispondente volumetria, che calcolata dall'A.C., applicando il riportato coefficiente, ed attribuendo convenzionalmente 100 mc/ab, risulterebbe essere pari a 149.000 mc, di cui 43.550 mc per il completamento e mc 105.450 per espansione.

Da ciò discendeva l'esigenza del ridimensionamento delle aree di previsione per commisurarle alle effettive necessità abitative sulla base del peso insediativo ritenuto ammissibile.

Sulla base di ciò non si può che confermare quanto già fissato dal citato voto, in 890 unità ab./vani/stanze - in c.t. 900 - il dato incrementale nell'arco decennale, corrispondente a 90.000 mc, on il conseguente abbattimento di 590 Ab./vani/stanze corrispondente a 59.000 mc.

Ciò comportando l'ablazione di alcune aree al fine del raggiungimento di una riduzione di volumetria pari a mc 42.200 corrispondente a 422 unità di Ab./vani/stanze, che concorre al ridimensionamento del calcolo prodotto dall'A.C. per ricondurlo a livelli accettabili per il fabbisogno abitativo futuro nell'arco decennale.

2. Per quanto attiene la Sottozona C3 posta a sud dell'abitato e posta in fregio alla Strada vicinale del Lazzaretto, non è dato capire perché l'A.C. richieda il ripristino di un'area che non risulta stralciata nel voto regionale, ma oggetto di una semplice prescrizione circa "il rispetto e mantenimento dei filari di castagni scolari esistenti", così come riportato a pag. 11 del voto regionale.

Per quanto attiene la reintroduzione della previsione relativa alla Sottozona C4, ubicata ad est della ferrovia Roma- Viterbo, si ritiene che la richiesta comunale possa "melius re perpensa" essere accolta in considerazione del fatto che la stessa può considerarsi parzialmente urbanizzata ed il modesto completamento edilizio, anche in ragione dell'indice di edificabilità territoriale fissato pari a 0,10 mc/mq., potrà consentire la razionalizzazione dell'insediamento ed il completamento della dotazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Analogamente si ritiene di poter accogliere la richiesta comunale relativamente alla riconferma delle due Sottozone C3, poste a nord-est del Centro Storico, entrambe contigue al confine del vincolo cimiteriale imposto dal P.R.G. vigente e limitatamente alla parte zonizzata residuale esterna alla fascia di rispetto, così come riconfermata nella sua ampiezza originaria. Per tali sottozonizzazioni, si raccomanda che in sede attuativa sia fissato il lotto minimo edificabile, adeguato al basso indice territoriale imposto alla zona, al fine di consentire l'ordinato sviluppo degli insediamenti nella medesima.

Al riguardo, per quanto concerne l'osservazione n. 52, si esprime concorde avviso per il suo accoglimento in ragione delle peculiari caratteristiche geografiche e paesaggistiche dell'ambito interessato.

3. Per quanto riguarda le due Zone D3, ubicate a cavallo di Via della Cava, ad est della linea ferroviaria, in ampliamento delle esistenti zone artigianali, si ritiene che la richiesta comunale, possa essere accolta limitatamente alla parte esterna alla fascia di rispetto del vincolo cimiteriale, riconfermata nella sua ampiezza originaria prevista dal PRG vigente approvato con DGR 6121 del 29.12.1977.

Per quanto attiene la Sottozona D1 - Industriale, posta alla confluenza della S.S. Claudia - Braccianese con la S.P. Bassanese, si ritiene che la richiesta possa essere accolta sulla base delle motivazioni comunali addotte anche e soprattutto per l'elevato grado di accessibilità che la renderebbe particolarmente adatta ad ospitare insediamenti produttivi.

Si ritiene parimenti accoglibile la proposta comunale di introdurre una prescrizione nella relativa normativa di attuazione riguardante l'accesso protetto alla suddetta zona esclusivamente attraverso il tratto della S.P. Bassanese. Il detto reinserimento comporterà il ripristino dell'art. 15 delle NTA in precedenza stralciate.

4. Per quanto attiene la normativa delle zone produttive, si ritiene possa essere accolta la richiesta comunale circa la ricostituzione dell'art. 14 nella sua forma originale, con salvezza di tutte le altre prescrizioni contenute nel considerato del voto regionale.
5. Per quanto riguarda, infine, le precisazioni contenute al punto 6) dell'Allegato alla Delibazione Comunale di controdeduzioni relativamente alle Zone per attrezzature urbane F1, si ritiene che l'A.C. non sembra avere risposto in maniera esaustiva relativamente a quanto richiesto nel voto regionale.

In quella sede, infatti, rilevando che per la suddetta Sottozona, classificata F1, non era stata operata la dovuta differenziazione "tra attrezzature di iniziativa pubblica e quelle di iniziativa privata", si richiedeva che la stessa venisse effettuata in sede di controdeduzioni con la specifica simbologia sugli elaborati tecnici del piano.

Nell'allegato alla D.C. di controdeduzioni viene riportata soltanto l'indicazione delle aree poste a nord di Palazzo Altieri, con destinazione pubblica, con ciò dovendosi concludere che le stesse siano, insieme a quanto già realizzato in materia di servizi pubblici, atte a garantire il fabbisogno minimo di standards urbanistici.

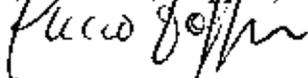
Tutto ciò premesso e considerato, il C.R.T.

RITIENE

che le controdeduzioni del Comune di Oriolo Romano al Voto n. 465/2 del 18.10.2000, espresso dall'allora C.T.C.R. - 1° Sezione, possano ritenersi accoglibili nei limiti e per le motivazioni espresse nel precedente "considerato".

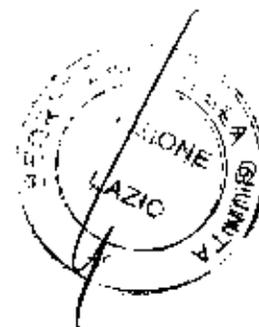
IL SEGRETARIO SUPLENTE DEL C.R.T.

(Arch. Lucio Zoppini)



IL PRESIDENTE DEL C.R.T.

(Arch. Antonino Bianco)



ALLEGATO "C"

VOCOLARIO
Seri - MAS - 291



M. 223/11

Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA

DIPER L'ETRURIA MERIDIONALE

P.le di Villa Giulia, 9 - 00198 Roma

Tel. 06/235571 - Telefax 06/3202012

*sett. 111
M. 3-41*

ALLEG. alla DELIB. N. 828

DEL - 5 SET. 2003

19
CG

Al Comune di Oriolo Romano

..... Oriolo Romano

Prot. N. 11998/88 Allegati

Risposta al Foglio del
Duv. Tav. N.

OGGETTO: Oriolo Romano (Vt) - Variante generale al P.R.G. - Richiesta sulla
..... posta di competenza

Uff. Centrale per i Beni Architettonici
Piazza del Popolo 2 ROMA

Alla Soprintendenza ai Beni Architettonici
Via Cavalletti, 2 ROMA

Alla Regione Lazio
Uff. Tutela del Territorio
Via del Giorgione 129- 163

ROMA

All'Assistente Sig. Silvio Rabbai
Comune di Canale Monterano

REGIONE LAZIO
Ass.to L. 10/11/1997 n. 1
13 MAR 1999
Prot. N. 713

Con riferimento alla Vs. nota del 17/12/98, prot. 6725, questo Ufficio, in esito ai sopralluoghi effettuati dal funzionario Dr. Lombardi ed esaminati gli elaboratori da Voi allegati, fa presente che tutta l'area proposta per la zonizzazione nella variante al P.R.G. citata in oggetto, potrebbe essere interessata dal percorso dell'antica strada romana Clodia la quale con certezza attraversa, in senso sud-nord l'intero abitato di Oriolo, in direzione Veiano. Il tracciato della via Clodia è peraltro confermato dai diversi monumenti, ancora visibili, che sorgevano nelle sue immediate vicinanze, come il Colombario, villa dei Muracci la presenza di basoli erratici rinvenuti in loc. "La Chiesa", la villa della Castellina ecc, tutti siti che ormai ricadono in pieno abitato urbano di Oriolo nonché i numerosi diverticoli basolati da essa

IL DIRETTORE
(Arch. *Alfonso Bianco*)





Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA

DI PER L'ETRURIA MERIDIONALE
P.le di Villa Giulia, 9 - 00196 Roma
Tel. 06/3233571 - Telefax 06/3232610

Prot. N.º Allegati

Al.
.....
.....

Proposta al Foglio del
Dir. Sez. N.º

OGGETTO:

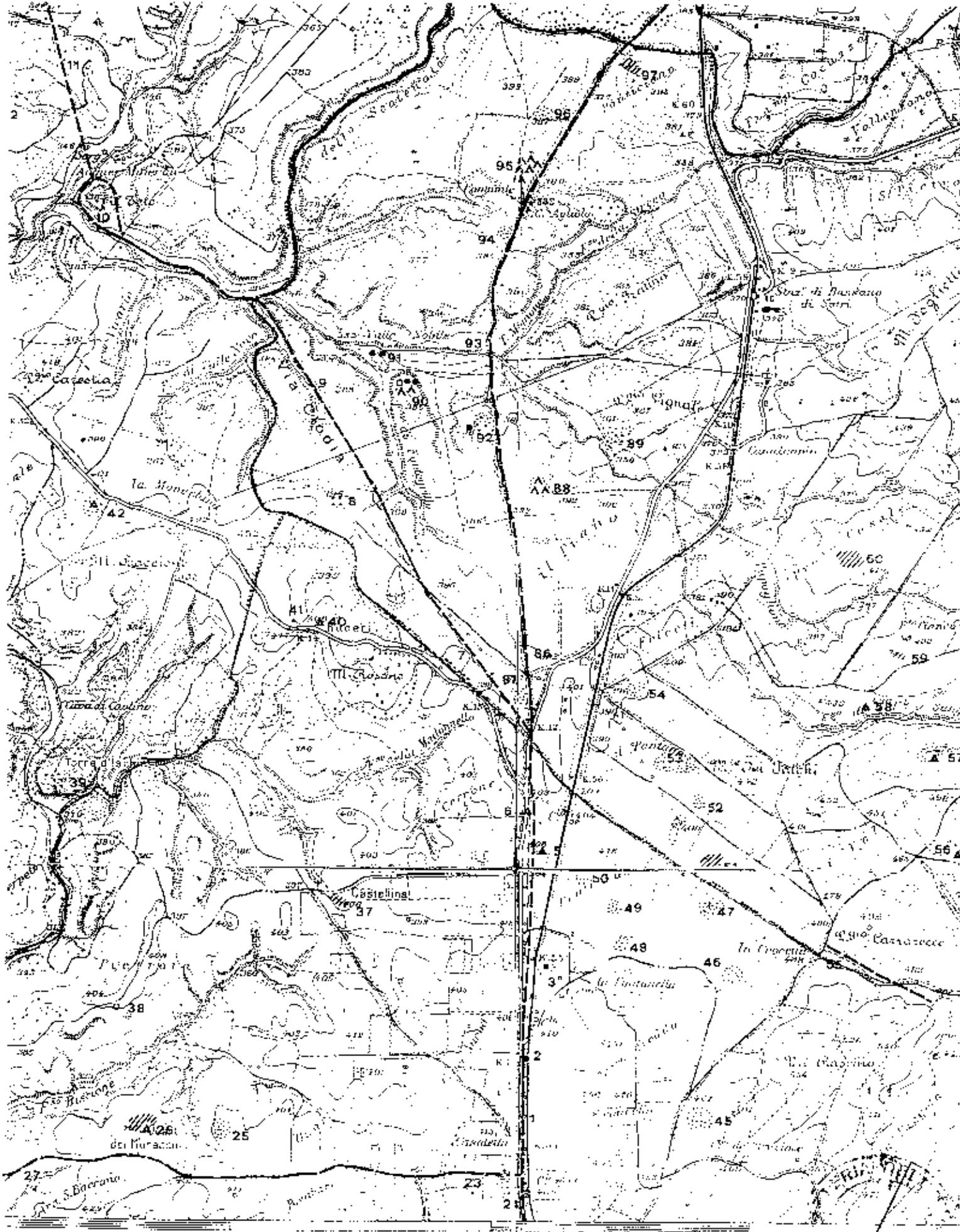
si dipartivano, come quello più famoso, in direzione di Fontiloro.
Alla luce di quanto sopra esposto, questo Ufficio, nel rilasciare un nulla
osta di massima favorevole, fa presente che una volta adottata la suddetta
variante, tutti i progetti edilizi in essa compresi dovranno essere mandati
per conoscenza a questo Ufficio il quale potrà riservarsi di chiedere, qua-
lora lo riterrà opportuno, l'effettuazione di sondaggi preventivi al fine di evi-
tare danneggiamenti involontaria possibili antiche strutture, ora non evidenti.

IL SOPRINTENDENTE
(Dott. Anna Maria MORETTI)

Anna Maria Moretti

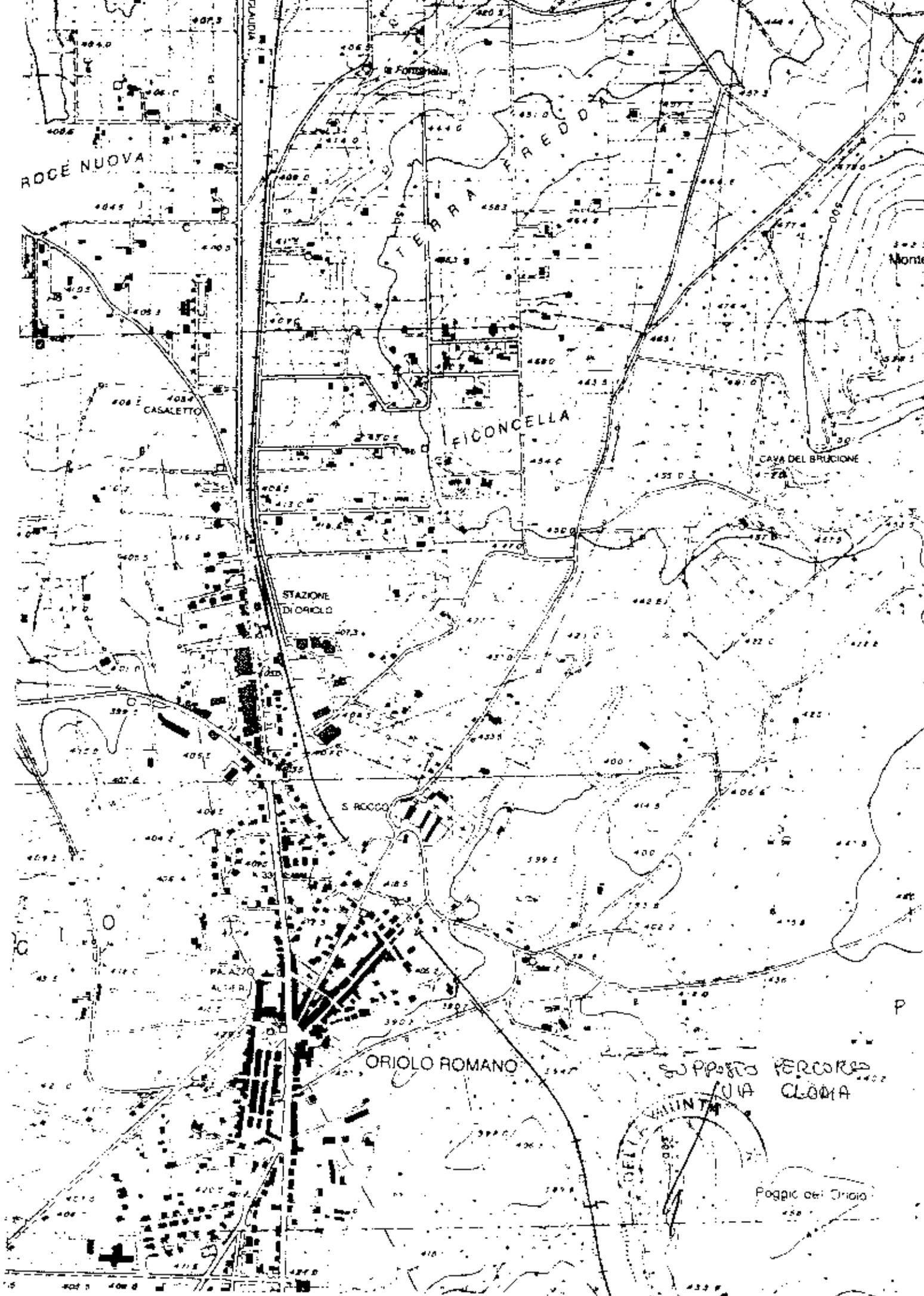
ALL/1g





OROLOGIO RAVANO
 1:25 000

SUPPOSTO PERDURATO
 VIA CLODIA



ROCE NUOVA

Fontana

CASALETTO

FICONCELLA

STAZIONE DI ORIOLLO

S. ROCCO

PALAZZO ALMER

ORIOLLO ROMANO

SU POSTO VIA PERCORSA CLONIA



Poggio dei Oriolo



REGIONE LAZIO

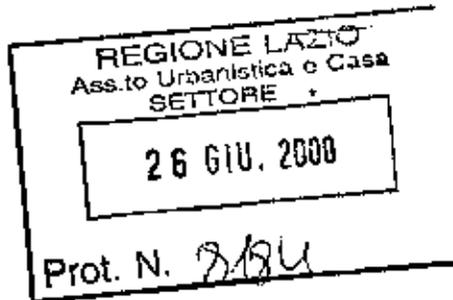
Assessorato
per le Politiche dell'Agricoltura

ALLEGATO "D"

AREA F

del 23 GIU. 2000

Prot. N° 2216/M/F/1



Sig. Sindaco del
COMUNE di
ORIOLO ROMANO
(VITERBO)

All' ASSESSORATO
Politiche per Urbanistica
AREA 13
SEDE

Oggetto: **Comune di ORIOLO ROMANO**
Variante Generale al Piano Regolatore Generale –
Legge regionale n° 1 del 3/01/1986 art. 2 –
Parere.

IL DIRETTORE
(Arch. *Antonio Bianco*)

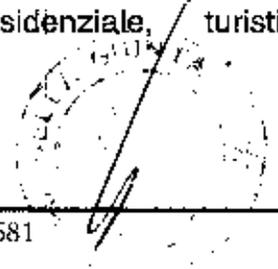
L'ASSESSORE

VISTO:

- che codesta Amministrazione ha avanzato istanza, con nota prot. n° 1771 del 31.03.1999, e successivamente integrata, finalizzate ad ottenere il rilascio del parere, previsto dall'art. 2 della legge regionale 3.01.1986 n. 1, così come modificato ed integrato dagli artt. 6 e 7 della Legge regionale n° 59 del 19.12.1995, relativamente alla proposta urbanistica riportata in oggetto;
- Che la richiesta è presentata a quest'Assessorato poiché la stessa risulta essere strumento urbanistico programmatico generale e ricomprende l'intero territorio comunale;

CONSIDERATO:

- che dall'Analisi del Territorio, approvata dal Consiglio Comunale in data 23.07.1999 con atto n° 48, redatta dal perito demaniale, Geom. Fabio Ceci, il quale ha relazionato sulla base della verifica demaniale già esistente presso gli archivi, sia Comunale, sia Commissariale che regionale, è emerso che i fondi, interessati dal P.R.G. con previsione di carattere edificatorio di natura residenziale, turistica,



commerciale, artigianale/industriale e per servizi, non risultano gravati da diritti civici, fatta eccezione per alcuni che, invece, risultano appartenere al demanio civico della locale Università Agraria come evidenziati nella relazione allegata del competente ufficio e nella attestazione comunale;

- Che dalla medesima Analisi del Territorio non risulta, altresì specificato, se detti terreni comunali risultano ricadere all'esterno di tali pianificazioni, in aree aventi vocazione e destinazioni agricole, per l'eventuale compromissione, o meno, del demanio civico;

Considerato, altresì,

- Che la Legge 431 del 08.08.1985, all'art. 1 - comma 1°, punto "h", afferma che sono "beni diffusi" anche "le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici" e come tali sono interessate dalle prescrizioni contenute nella legge n° 1497 del 29.06.39 perciò quanto riportato nel Piano Territoriale Paesistico n° 3, non risulta cogente se non relativamente all'articolo delle norme tecniche d'attuazione relativo alla salvaguardia dei diritti.
- Che l'art. 2, comma 1 punto 4, della più volta citata norma regionale impone, infatti, l'inserimento nella proposta urbanistica di specifiche disposizioni che disciplinino la materia degli usi civici
- Che in tale ottica, non avendo riscontrato all'interno delle adottate N.T.A. la normativa in merito, si è ritenuto di sostituirlo con l'articolo di seguito riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

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

- a) "le terre assegnate, in liquidazione 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 alle località dei suddetti Enti;
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da università 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 legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva



REGIONE LAZIO

Assessorato

per le Politiche dell'Agricoltura

delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927"

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

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n° 1 del 03/01/1986"

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni"

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 1 del 03.01.1986"

"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.F. di competenza."

PRESO ATTO

- che con apposita nota dell'Ufficio "Usi Civici", è stato evidenziato che non vi sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta, pur con alcune prescrizioni, tra le quali, oltre all'inserimento dell'articolo suindicato, occorre prevedere l'obbligo alla presentazione, prima della adozione da parte della Giunta Regionale del Lazio della deliberazione di approvazione della proposta urbanistica in esame, di quanto necessario e previsto, dalle vigenti normative e direttive regionali, al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione al mutamento di destinazione ed alla alienazione, con particolare riferimento anche a quanto previsto in merito dalla L.R. N° 57/1996;
- Visto quanto sopra riportato, analizzato il combinato disposto della Legge 1766 del 16.06.1927 e della Legge Regionale n.1 del 03.01.1986 lo scrivente, per quanto di competenza;

VISTA la legge 1766 del 16.06.1927;

VISTA la legge regionale n. 1 del 03.01.1986;

VISTA la legge regionale n° 59 del 19.12.1995;
VISTA la legge regionale n° 57 del 17.12.1996
VISTI gli atti d'archivio

esprime,

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta di Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di ORIOLO ROMANO (VT), riguardante i terreni dell'intero comprensorio comunale, a condizione che:

- ° sia inserito d'ufficio, nel testo delle N.T.A., il contenuto dell'articolo "AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI", di cui sopra .
- ° venga presentata, prima della adozione da parte della Giunta Regionale del Lazio della deliberazione di approvazione della proposta urbanistica in esame, di quanto necessario e previsto, dalle vigenti normative e direttive regionali, al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione al mutamento di destinazione ed alla alienazione, con particolare riferimento anche a quanto previsto in merito dalla L.R. N° 57/1996;

Si rilascia in carta semplice, su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti.

L'ASSESSORE
(Iannarilli Antonello)

RG/ad



REGIONE LAZIO
ASSESSORATO ALL'AMBIENTE
DIPARTIMENTO AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

ALLEGATO "E"

Area 4A

Servizio 3

Roma li

Prot. n. 8207 Fascicolo 2858

REGIONE LAZIO Dipartimento 13 - Urbanistica e Casa
12 APR. 2001
Prot. n. 8207

Al Comune di Oriolo Romano (VT)

Alla Regione Lazio - Settore decentrato
 Opere e I.L.P.P. di Viterbo

e, p.c. Alla Regione Lazio - Assessorato Urbanistica

OGGETTO: Comune di Oriolo Romano (VT) - Variante generale al Piano Regolatore - Parere ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99.

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

IL DIRETTORE
 (Arch. Fulvio Bianco)

Vista la richiesta del Comune di Oriolo Romano (VT) del 27.8.1996 prot. 4569, integrata successivamente con note del 14.11.2000 prot. 6699 e del 15.12.2000 prot. 7433 per l'emissione del parere ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, per la Variante generale al Piano Regolatore:

- Vista la documentazione allegata allo Strumento Urbanistico comprendente:
 - Relazione geologica del maggio 1999, a firma del dott. Geol. Giovanni Rotella;
 - Cartografia a firma della dott.ssa geol. Anna Giacinta Veroli costituita da Carta di idoneità territoriale in scala 1:5000 del Territorio Comunale Foglio 1 e Foglio 2 e Carta di idoneità territoriale Centro Abitato;
 - Relazione tecnica, elaborati progettuali, planimetrie generali e di dettaglio e norme tecniche di attuazione in 7 tavole a firma degli ingg. Roberto Bennati e Aldo Capo;
- Vista la legge n. 64 del 02/02/1974;
- Vista la legge regionale n. 72 del 12/06/1975 e la delibera di Giunta regionale n. 2649 del 18.05.1999;
- Vista le leggi regionali 13.11.1991 n. 74, 18.5.1992 n. 35 e 01.07.1996 n.25;
- Vista la D.G.R. del 09/02/1999 n. 435;
- Vista la D.G.R. del 23/02/1999 n. 751;
- Tenuto conto delle indicazioni tecniche contenute nella nota del 7.1.1997 del Coordinamento Provinciale di Viterbo del Corpo Forestale dello Stato;
- Vista la relazione tecnica geologica d'ufficio del 23.3.2001 n° 2858 del Geol. Roberto Crescenzi;

Esprime parere favorevole

alla Variante generale al Piano Regolatore del Comune di Oriolo Romano, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche attuative:

1. Devono essere rispettate le prescrizioni indicate nella Carta di idoneità territoriale a firma della dott.ssa Anna Giacinta Veroli;
2. Nelle aree identificate di III classe nella Carta di idoneità territoriale del Territorio Comunale foglio 1 e foglio 2 in scala 1:5000 e colorate in rosso, non sono consentite ulteriori edificazioni;
3. Tutti i boschi di qualsiasi estensione e qualità dovranno essere esclusi dagli insediamenti previsti dalle singole zonizzazioni e dalle opere di urbanizzazione;



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'AMBIENTE
DIPARTIMENTO AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

4. E' vietato l'abbattimento di tutte le singole piante di interesse forestale, sparse sul territorio comunale;
5. Ogni singolo intervento in area sottoposto a vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/23 dovrà essere autorizzato secondo quanto previsto dalla DGR 6215/96 e DGR 3888/98;
6. gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione degli interventi;
7. ogni area impegnata da nuovi insediamenti sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
8. dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettamento nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
9. ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da una indagine geologica e geotecnica atta a definire sui reali luoghi di imposta, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la presenza e lo stato di conservazione di eventuali cavità, la stabilità dei terreni e a verificare l'esatta posizione ed escursione della falda;
10. le fondazioni delle opere d'arte dovranno intestarsi ed essere debitamente incastrate nei livelli integri e non alterati dei materiali vulcanici presenti e dovranno interessare terreni appartenenti al medesimo litotipo evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziati;
11. per le aree identificate nella Carta di idoneità territoriale del Territorio Comunale foglio 1 e foglio 2 in scala 1:5000 e colorate azzurro sono vigenti le limitazioni d'uso definite per le aree di tutela assoluta e di rispetto previste dal D.Lvo 18 agosto 2000 n. 258, in attesa della definizione secondo la DGR 5817/99;
12. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni ed in particolare:
 - D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardante 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";
 - D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
 - D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.

Il Dirigente dell'Area

(Dr. Manlio Martini)

Il Direttore del Dipartimento

(Dr. Raniero De Filippis)

RC 283/2001



REGIONE LAZIO

Dipartimento DIPARTIMENTO ECONOMICO E OCCUPAZIONALE

Direzione Regionale AGRICOLTURA

Area USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI

DETERMINAZIONE

N^o 2005 del **29 LUG. 2003** Proposta n. 492 del 28/07/2003

IL DIRETTORE
(Arch. Massimo Branco)

Oggetto:

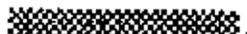
U.A. Oriolo Romano. Autorizzazione alla alienazione di terreni di demanio collettivo inseriti nella variante del PRG del Comune di Oriolo Romano

Proponente:

Estensore	FRATINI FRANCO	
Responsabile del Procedimento		
Responsabile dell'Area	Dr. D. FAIOLA	
Direttore Regionale	Dr. M.A. RAPONI	
Direttore Dipartimento	Dr. G. CAMPONI	
Protocollo Invio		
Firma di Concerto		

Dipartimento Economico e Occupazione:

Responsabile del Procedimento	
Direttore Regionale Bilancio e Tributi	
Direttore Dipartimento	
Protocollo Ricezione	

DETERMINAZIONE  del .

OGGETTO: USI CIVICI - U.A. Oriolo Romano. Autorizzazione alla alienazione di terreni di demanio collettivo inseriti nella variante del PRG del Comune di Oriolo Romano.

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO ECONOMICO ED OCCUPAZIONALE

SU PROPOSTA del Direttore Regionale Agricoltura;

VISTA la L.R. 18.02.2002 n. 6 e successive modificazioni "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla Dirigenza ed al personale";

VISTO il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

VISTA l'art. 12 della L.16.06.27, n. 1766;

VISTO gli artt. 37e 39 del R.D. 26.02.28, n.332;

VISTO il D.P.R. 24.07.77, n. 616;

VISTA la nota n. 4068 del 24.07.03 con la quale il Sindaco del Comune di Oriolo Romano trasmette la documentazione relativa alla richiesta di alienazione di terreni di demanio collettivo;

VISTA la deliberazione n. 17 del 13.12.99 con la quale il Commissario regionale dell'U.A. di Oriolo Romano richiede l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo inseriti nella variante del PRG dell'omonimo Comune;

VISTA la Deliberazione n. 11 del 22.07.03, con la quale il Consiglio di Amministrazione dell'U. A. di Oriolo Romano, modifica la deliberazione suindicata, con la richiesta di alienazione, avendo i terreni destinazione in zona edificabile;

VISTA l'attestazione del Sindaco del Comune di Oriolo Romano relativa alle superfici delle particelle catastali inserite nella variante al PRG;

RITENUTO di dover dare la propria autorizzazione, alla alienazione di terreni di demanio collettivo, in quanto trattasi di terreni, non più riconducibile alla loro originaria destinazione, essendo inseriti nello strumento urbanistico del Comune di Oriolo Romano;

D E T E R M I N A

Di autorizzare l'Università Agraria di Oriolo Romano alla alienazione di terreni di demanio collettivo identificati al catasto del omonimo Comune, ai seguenti fogli catastali:

foglio 13, mappali 1 e 448, per una superficie di mq. 670, con destinazione in zona B2;

foglio 10, mappale 92 e 407/p, per una superficie di mq. 5.740 in zona D3;

foglio 8, mappali 12, 26, 27, 10/p, 11/p, 25/p, 13/p, 29/p, 68/p, 63/p, 14/p e 30/p, per una superficie di mq. 28.500 con destinazione zona G2;

foglio 11, mappale 46/p, per una superficie di mq. 30 con destinazione zona C3;

foglio 10, mappali 534, 619, 533, 532 e 535, per una superficie di mq. 380 con destinazione D2.

Le somme derivanti dalle alienazioni dovranno essere investite in titoli del debito pubblico intestati all'Università Agraria di Oriolo Romano con vincolo a favore della Regione Lazio, per essere destinate, previa autorizzazione della stessa, ad opere permanenti di interesse generale di quella popolazione.

Le spese dei procedimenti e quelle successive ad essi inerenti e dipendenti sono a carico delle parti private.

L'area in questione, per la sua utilizzazione, resta soggetta a tutte le altre ulteriori eventuali autorizzazioni o vincoli di legge ivi compresi quelli della legge 431/85.

Avverso tale atto potrà essere esperito ricorso presso il TAR competente per territorio nel termine di 60 giorni ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato nel termine di 120 giorni dalla notifica dello stesso.

La presente determinazione verrà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

FF/AM
28.07.2003

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text, likely the name of the institution or a specific office. The signature is a cursive, flowing line that starts from the bottom left and extends towards the top right.