

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 30 ottobre 2004

Si pubblica normalmente il 18, 19 e 20 di ogni mese  
Registrazione Tribunale di Roma n. 369/1946

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.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

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

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

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

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

## Riproduzione anastatica

### PARTE I

#### ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 settembre 2004, n. 856.

Comune di Roma. Variante al P.R.G. denominata «Piano delle Certezze». Delibera consiliare n. 92 del 29.05.1997. Approvazione ..... Pag. 3

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 settembre 2004, n. 857.

Comune di Manziana (RM). Variante Generale al P.R.G. Delibera consiliare n. 91 del 16.12.2000. Delibera consiliare n. 20 del 09.07.2001. Approvazione ..... » 91

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

10 SET. 2004

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL \_\_\_\_\_

ADDI 10 SET. 2004

NELLA SEDUTA DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	LANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Mario	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
 .....OMISSIS

ASSENTI: Simeoni - Augello - Ciocchetti - Formisano  
 Robilotta - Verzaschi

DELIBERAZIONE N. - 857 -

OGGETTO:

Comune di Manziana (RM) - Variante Generale al P.R.G.  
 Consiliare n. 23 del 09.07.2001 APPROVAZIONE

Delibera Consiliare n. 91 del 16.12.2000



857 10 SET. 2004

9

**OGGETTO:** Comune di Manziana (RM) – Variante Generale al P.R.G.  
Delibera Consiliare n. 91 del 16.12.2000  
Delibera Consiliare n. 20 del 09.07.2001  
**APPROVAZIONE**

LA GIUNTA REGIONALE



Su proposta del Direttore del Dipartimento territorio:

**VISTA** la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge 06/08/1967, n. 765

**VISTO** il DPR 15/01/1972, n. 8;

**VISTA** la L.R. 05/09/1972, n. 8;

**VISTA** la Legge 12/06/1975, n. 72;

**VISTO** l'art 16 della L.R. 22.12.1999, n. 38;

**VISTO** il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 8 settembre 2002;

**PREMESSO** che il Comune di Manziana (RM) è dotato di una Variante Generale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2468 del 16.04.1985;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 91 del 16/12/2000, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Manziana (RM) ha adottato una ulteriore variante generale del proprio territorio;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.114 osservazioni, di cui n. 112 nei termini e n. 2 fuori termine, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera Consiliare n. 20 del 09.07.2001, provvedendo, peraltro, con la medesima delibera, ad adottare le graficizzazioni delle modifiche apportate a seguito delle determinazioni assunte dal Consiglio Comunale in merito alle osservazioni presentate;

**ATTESO** che a seguito della ulteriore pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

**CHE** direttamente a questa Regione sono pervenute n. 2 osservazioni;

**VISTA** la delibera consiliare n. 33 del 20.12.2001 con la quale il Comune di Manziana (RM) ha adottato il Piano Comunale di Zonizzazione Acustica ai sensi e per gli effetti della L.R. n.18 del 03.08.2001;

**VISTA** la relazione del funzionario della Soprintendenza Archeologica, incaricato per l'istruttoria dalla quale risultano delle rilevazioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

**VISTA** la nota n.2073 del 29.04.2002 con la quale l'Assessore regionale all'Agricoltura ha espresso parere favorevole in merito alla proposta urbanistica in argomento con le condizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

**VISTA** la determinazione n. 1147 del 23.10.2001 con la quale la il Direttore del Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha autorizzato l'Università Agraria di Manziana al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo

857 10 SET. 2004

9

identificati al catasto dell'omonimo Comune ai Fg<sup>5</sup> Partt. 242 - 247 per una superficie di mq. 1190 a zona C2, Fg. 5 partt. 256 - 257 - 258, Fg. 11 part. 2, per una superficie di mq. 14704 a zona F5, Fg. 7 part. 105, Fg. 8 part. 679, Fg. 11 part. 7/p - 19/p, per una superficie di mq. 15820 a zona F12 e strada, Fg. 14 partt. 109/p - 235 - 217 - 218 - 219 - 229 - 230 - 233/p, per una superficie di mq. 49530 in zone C4.1 - F5 - F11.

**VISTA** la determinazione n. 591 del 22.05.2002 con la quale la Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F - Usi Civici - ha rettificato la sopra citata determinazione dirigenziale n. 1147/2001 autorizzando la alienazione dei terreni di demanio collettivo inseriti nella Variante Generale di che trattasi, in luogo al mutamento di destinazione d'uso fermi restando tutti gli altri punti espressi nell'atto;

**VISTA** la nota n.AM/019946 del 02.07.2002 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area "A" - Conservazione Qualità dell'Ambiente, ha espresso parere favorevole alla formulazione della Variante Generale del Comune di Manziana, con l'obbligo di attenersi alle prescrizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

**VISTA** la nota n.D2/2A/08/31829 del 28.02.2003 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 08 - Difesa del Suolo, a seguito di richiesta chiarimenti formulata dal Comune di Manziana, con nota n.18066 del 23.12.2002, in merito al su indicato parere rilasciato dalla medesima Direzione Regionale ai sensi dell'art.13 della L. n.64/74, ha fornito le risposte che di seguito si riportano:

1. Relativamente al punto 1) della nota del Comune di Manziana, in considerazione dell'adozione da parte del Comune di Manziana del Piano di Recupero del Centro Storico, fatte salve le norme del Piano stesso, le prescrizioni del precedente parere di cui al punto 5 dovranno essere intese come indicazioni generali da seguire per interventi sia di tipo strutturale e fondazionali che di nuova realizzazione particolarmente rilevanti;
2. Per quanto riguarda il punto 2), nelle zone delimitate da linee bleu (vedi tavole di idoneità), sia mantenuta un'opportuna distanza dalle scarpate fortemente acclivi e siano salvaguardate le zone boscate presenti, che assicurano la stabilità delle scarpate stesse; tenendo conto della cubatura edilizia consentita, potranno essere realizzati gli interventi previsti nelle restanti parti pianeggianti prive di copertura arborea e in tutte le zone di lottizzazione prive di caratteristiche di pericolosità e rischio;
3. Da un confronto con le cartografie di tipo vegetazionale allegate al P.R.G. (Tavole 3.1 e 3.2) e nel corso dei sopralluoghi eseguiti per il controllo delle cartografie integrative si è rilevato che la carta redatta dalla dott. Biol. C. Cordisco, mostra un dettaglio adeguato ad assicurare la salvaguardia del patrimonio agro-vegetazionale; si rammenta inoltre che al fine di agevolare il confronto tra le cartografie di tipo vegetazionale prodotte è stata richiesta verbalmente la realizzazione di una nuova planimetria, che non modifica le planimetrie precedenti, ma che dovrà essere parte integrante della documentazione presentata a corredo della Variante al P.R.G.

Per quanto concerne la compatibilità delle "previsioni zonizzative del P.R.G." si confermano le destinazioni indicate, demandando a successive indagini di dettaglio da effettuarsi sui piani attuativi, la valutazione all'interno delle singole zone della idoneità geomorfologica degli interventi."

**VISTA** la nota n.3885/3.7 del 18.10.01 con la quale l'Azienda USL RM F - Dipartimento di Prevenzione ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, con le prescrizioni che di seguito si riportano:



1. " indicare le zone di tutela assoluta, di rispetto e di protezione delle sorgenti rappresentate negli elaborati grafici come previsto dagli artt. 4-5-6-7- del D.P.R. 24 maggio 1988 n.236 come modificato dall'art.21 del D.Lgs. 152/99;
2. indicare le fasce di rispetto lungo la linea ferroviaria Roma-Viterbo e degli eventuali elettrodotti aerei;
3. relativamente all'impianto di depurazione acque reflue esistente, deve essere stabilita la larghezza della fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area dell'impianto che in ogni caso non potrà essere inferiore a m.l. 100;
4. si rappresenta il dettato della Legge 447/95 e della relativa Legge Regionale di attuazione 3 agosto 2001 , n.18, della Regione Lazio inerente la classificazione del territorio comunale in zone acustiche ed il coordinamento degli strumenti urbanistici con le determinazioni assunte a seguito della classificazione."

**CONSIDERATO** che gli atti relativi alla Variante Generale in questione, presentati al Dipartimento Territorio – Direzione Territorio e Urbanistica, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

**VISTO** il voto n. 37/2, reso nell'adunanza del 10/07/2003, che si allega sotto la lettera A alla presente delibera, di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la Variante Generale, di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67;

**VISTA** la lettera n. 169172 del 28.11.2003, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica del Dipartimento Territorio ha comunicato al comune di Manziana (RM) le modifiche proposte dal C.R.T., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67;

**VISTA** la delibera di Consiglio Comunale n.35 del 29.12.2003, con la quale il predetto Comune ha accettato integralmente le modifiche d'ufficio proposte dal Comitato Regionale per il Territorio;

**PRESO ATTO** che con nota n. 29/13 – 20 –2002 del 12.02.2003 la Regione Carabinieri Lazio – Compagnia di Bracciano ha comunicato al Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica che ai sensi del comma 4 dell'art. 78 del D.lgs.vo 267/00 erano in corso indagini in quanto erano emersi interessi immediati e diretti di alcuni Amministratori Comunali in ordine alla violazione del citato art. 78.

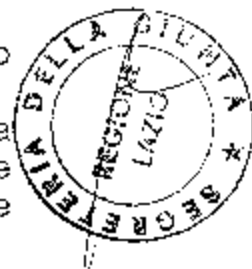
**CHE** con varie note la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha rappresentato la questione all'Area Avvocatura di questa Regione;

**CHE** con nota n. 20867 del 04.02.2004 l'Amministrazione Comunale di Manziana ha trasmesso, alla citata Direzione, copia dell'avviso all'indagato della conclusione delle indagini preliminari, dal quale risultano sia i soggetti interessati che la particelle catastali delle aree oggetto della correlazione;

**CHE** a seguito di ulteriore richiesta di parere all'Area Avvocatura Regionale, la stessa ha ravvisato l'opportunità di acquisire il parere, con particolare riferimento alle particelle in questione, del Comitato Regionale per il Territorio;

**VISTO** il voto n. 59/4 reso nell'adunanza del 13.05.2004 con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha ritenuto:

- che le aree oggetto della "sospensiva selettiva" risultano di limitata estensione e tali da non compromettere o alterare l'assetto insediativo contemplato nella Variante;
- che in relazione al contenuto dell'art. 78 comma 4 e come specificato dal citato parere dell'Avvocatura Regionale occorre sottolineare che seppure sospese, le disposizioni introdotte dalla variante risultano ancora esistenti e potenzialmente in



857 10 SET. 2004

grado, una volta accertata l'inesistenza della correlazione de qua, di esplicitare tutta la propria efficacia;

- che nell'eventualità contraria di condanna passata in giudicato per accertata violazione del citato art. 78 del D.lgs.vo 267/2000 per le aree stesse trova applicazione il disposto dell'art. 2 della legge 1187/68 nonché l'art. 1 lettera b della L.R. 86/90.

**RITENUTO** di condividere e fare propri i predetti voti del C.R.T. n. 37/2 del 10/07/2003 e n. 59/4 del 13.05.2004 che costituiscono parte integrante della presente delibera quale allegati A e B;

**Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;**

## DELIBERA

1. Per i motivi, con le integrazioni, le prescrizioni, e le modifiche specificate nel voto n. 37/2 e n. 59/4 emessi dal C.R.T. rispettivamente nell'adunanza del 10.07.2003 e del 13.05.2004 che costituiscono parte integrante della presente delibera, cui sono allegati sotto la lettera A e B, e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati, è approvata la Variante Generale adottata dal Comune di Manziana (RM) con delibere consiliari n.91 del 16.12.2000 e n. 20 del 09.07.2001.
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell'allegato A
3. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2b.5 nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n.91 del 16/12/2000 (1° Adozione):
  - Tav. 1 - Inquadramento Territoriale (scala 1:100.000)
  - Tav. 2 - Piano Territoriale Paesistico (scala 1:10.000)
  - Tav. 3.1 - Sintesi di Salvaguardia del Territorio Comunale (scala 1:5.000)
  - Tav. 3.2 - Sintesi di Salvaguardia del Territorio Comunale (scala 1:5.000)
  - Tav. 4.1 - Usi Civici (scala 1:5.000)
  - Tav. 4.2 - Usi Civici (scala 1:5.000)
  - Tav. 4.3 - Deliberazione Consiglio Comunale n. 6 del 03.02.2000
  - Tav. 5.1 - Zone Territoriali Omogenee(D.M.1444/68) (Scala 1:5.000)
  - Tav. 5.2 - Zone Territoriali Omogenee( D.M.1444/68) (Scala 1:5.000)
  - Tav. 6.1 - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)
  - Tav. 6.2 - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)
  - Tav. 6.3 - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)
  - Tav. 7 - Individuazione dei Settori delle zone B (Scala 1:5.000)
  - Tav. 8.1 - Centro storico - Individuazione degli isolati (Scala 1:1.000)
  - Tav. 8.2 - Centro storico (Quadroni) - Individuazione degli isolati (Scala 1:1.000)
  - Tav. 9.1 - Centro - Schede normative
  - Tav. 9.2 - Centro storico (Quadroni)- Schede normative
  - Tav.10.1 - Centro Storico - Disciplina degli Interventi/Infrastrutture/Servizi a rete (Scala 1:1.000)
  - Tav.10.2 - Centro Storico (Quadroni) - Disciplina degli Interventi/Infrastrutture e Servizi a rete (Scala 1:1.000)
  - Tav.11.1 - Settore 1 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
  - Tav.11.2 - Settore 2 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
  - Tav.11.3 - Settore 3 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)



- Tav.11.4 - Settore 4 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.5 - Settore 5 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.6 - Settore 6 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.7 - Settore 7 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.8 - Settore 8 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.9 - Settore 9 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.10 - Settore 10 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.11 - Settore 11 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.12 - Settore 12 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.13 - Settore 13 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.14 - Settore 14 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.11.15 - Settore 15 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.1 - Settore 1 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.2 - Settore 2 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.3 - Settore 3 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.4 - Settore 4 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.5 - Settore 5 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.6 - Settore 6 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.7 - Settore 7 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.8 - Settore 8 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.9 - Settore 9 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.10 - Settore 10 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.11 - Settore 11 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.12 - Settore 12 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.13 - Settore 13 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.14 - Settore 14 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.12.15 - Settore 15 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)  
 Tav.13 - Quadro Riassuntivo delle capacità urbanistiche ed edificatorie dei settori  
 Tav.14.1 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)  
 Tav.14.2 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)  
 Tav.14.3 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)  
 Tav.15 - Relazione Generale  
 Tav.16 - Norme Tecniche di Attuazione.

e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n.20 del 09.07.2001 (2° adozione):



857 10 SET. 2004

- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale (scala 1:100.000)
- Tav. 2 - Piano Territoriale Paesistico (scala 1:10.000)
- Tav. 3.1 - Sintesi di Salvaguardia del Territorio Comunale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.2 - Sintesi di Salvaguardia del Territorio Comunale (scala 1:5.000)
- Tav. 4.1 - Usi Civici (scala 1:5.000)
- Tav. 4.2 - Usi Civici (scala 1:5.000)
- Tav. 4.3 - Deliberazione Consiglio Comunale n. 6 del 3.2.2000
- Tav. 5.1 - Zone Territoriali Omogenee (D.M.1444/68) (Scala 1:5.000)
- Tav. 5.2 - Zone Territoriali Omogenee (D.M.1444/68) (scala 1:5.000)
- Tav. 6.1 - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)
- Tav. 6.2 - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)
- Tav. 6.3 - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)
- Tav. 7 - Individuazione dei Settori delle zone B (Scala 1:5.000)
- Tav. 8.1 - Centro storico - Individuazione degli isolati (Scala 1:1.000)
- Tav. 8.2 - Centro storico (Quadroni) - Individuazione degli isolati (Scala 1:1.000)
- Tav. 9.1 - Centro - Schede normative
- Tav. 9.2 - Centro storico (Quadroni) - Schede normative
- Tav.10.1 - Centro Storico - Disciplina degli Interventi/Infrastrutture/Servizi a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.10.2 - Centro Storico (Quadroni)-Disciplina degli Interventi/Infrastrutture/ Servizi a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.11.1 - Settore 1 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.2 - Settore 2 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.3 - Settore 3 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.4 - Settore 4 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.5 - Settore 5 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.6 - Settore 6 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.7 - Settore 7 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.8 - Settore 8 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.9 - Settore 9 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.10 - Settore 10 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.11 - Settore 11 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.12 - Settore 12 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.13 - Settore 13 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.14 - Settore 14 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.15 - Settore 15 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.16 - Settore 16 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.12.1 - Settore 1 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.2 - Settore 2 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.3 - Settore 3 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.4 - Settore 4 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.5 - Settore 5 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.6 - Settore 6 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.7 - Settore 7 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)





857 10 SET. 2004

9

- Tav.12.8 - Settore 8 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.9 - Settore 9 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.10- Settore 10 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.11- Settore 11 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.12- Settore 12 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.13- Settore 13 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.14- Settore 14 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.15- Settore 15 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.16- Settore 16 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.13 - Quadro Riassuntivo delle capacità urbanistiche ed edificatorie dei settori
- Tav. 14.1 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)
- Tav. 14.2 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)
- Tav. 14.3 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)
- Tav. 15 - Relazione Generale
- Tav. 16 - Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione - Analisi del territorio
- Tav. 1-A - Analisi del territorio
- Tav. 1-B - Analisi del territorio

e nella seguente documentazione allegata al parere n. AM/019946 del 02.07.2002 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area "A" – Conservazione Qualità dell'Ambiente, consistente in:

- indagini supplementari di dettaglio inerenti le aree di piano destinate ad ospitare nuovi interventi edificativi (datata marzo 2002);
- Allegati cartografici di dettaglio, in un unico elaborato: carte delle idoneità territoriali, carte delle aree di salvaguardia delle risorse idropotabili; carte della vegetazione.

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



"Voto Allegato A.doc"



"Voto Allegato B.doc"

13 SET. 2004

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





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D

(Arch. Paolo Rivaiddini)

**Allegato A**

VOTO n. 37/2

Adunanza del 10.07.2003

ALLEG. alla DELIB. N. 857

DEL 10 SET. 2004

**Oggetto: Comune di Manziana (RM) – Variante Generale al P.R.G.**

Delibera del C.C. n. 91 del 16.12.2000

Delibera del C.C. n. 20 del 09.07.2001

## IL COMITATO



Vista la nota n. 19076 del 24.08.2001 con la quale l'A.C. ha trasmesso all'Assessorato Urbanistica e Casa, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 43/77 gli atti e gli elaborati relativi alla variante generale del proprio territorio. Visti ed esaminati gli atti trasmessi, i quali risultano formalmente e sostanzialmente elaborati correttamente anche a seguito della integrazione documentale intervenuta in risposta alle richieste avanzate dalla Direzione Regionale Urbanistica e Territorio in data 15.10.2001 prot. 19076.

## PREMESSO

- Il Comune di Manziana è attualmente dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2468 in data 16.04.1985, di Piani Particolareggiati esecutivi, approvati dal Consiglio Comunale di Manziana con Deliberazioni Consiliari nn.105-106-107-108 e 109 tutti in data 28.06.1986 e di un Piano di Recupero del Centro Storico approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 140 del 08.08.1986;
- L'A.C. ha inoltre adottato il Piano di zona in variante in loc. "Matrice" con parziale revoca del precedente Piano in loc. "Le Fornaci" approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1444 del 27/4/2000.
- Con Deliberazione del C.C. n. 269 del 14/11/97, l'A.C. ha adottato la perimetrazione del nucleo Abusivo loc. "Monachelle" e la relativa "Variante Speciale", ai sensi della L.R. n. 28/80 approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 1445/2000.
- Con deliberazione n. 91 del 16.12.2000 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale oggetto della presente relazione;



- L'avviso di deposito della Variante al P.R.G. è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e sul Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 8 del 26.01.2001;
- A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati grafici della Variante al P.R.G., avvenuta dal 24.01.2001 al 03.03.2001, sono pervenute al Comune nn. 114 osservazioni, di cui nn. 112 nei termini e n. 2 fuori termine; di queste due ultime, una presentata da un privato cittadino e l'altra dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- Con deliberazione n. 20 del 09.07.2001, il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni presentate alla Variante Generale al P.R.G., con graficizzazione delle stesse su nuovi elaborati predisposti dal Progettista e conseguenziale modifica delle destinazioni urbanistiche in relazione alle determinazioni assunte dal Consiglio Comunale circa le osservazioni totalmente e/o parzialmente accolte e respinte;
- Delle controdeduzioni ne è stata data notizia alla popolazione tramite manifesto affisso nei luoghi di pubblica frequenza della cittadinanza ed esposto all'Albo Pretorio dal 07.08.2001 all'08.09.2001, per n. 30 gg. interi e consecutivi;
- A seguito della nuova pubblicazione non sono pervenute altre osservazioni;

La Variante Generale al P.R.G. di Manziana si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- 1) Domanda di approvazione;
- 2) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 16.12.2000 di adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Manziana.

#### **Elaborati tecnici relativi alla 1° adozione**

- |          |   |
|----------|---|
| Tav. 1   | - Inquadramento Territoriale (scala 1:100.000)                    |
| Tav. 2   | - Piano Territoriale Paesistico (scala 1:10.000)                  |
| Tav. 3.1 | - Sintesi di Salvaguardia del Territorio Comunale (scala 1:5.000) |
| Tav. 3.2 | - Sintesi di Salvaguardia del Territorio Comunale (scala 1:5.000) |
| Tav. 4.1 | - Usi Civici (scala 1:5.000)                                      |
| Tav. 4.2 | - Usi Civici (scala 1:5.000)                                      |
| Tav. 4.3 | - Deliberazione Consiglio Comunale n. 6 del 03.02.2000            |
| Tav. 5.1 | - Zone Territoriali Omogenee(D.M.1444/68) (Scala 1:5.000)         |
| Tav. 5.2 | - Zone Territoriali Omogenee( D.M.1444/68) (Scala 1:5.000)        |
| Tav. 6.1 | - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)            |
| Tav. 6.2 | - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)            |
| Tav. 6.3 | - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)            |
| Tav. 7   | - Individuazione dei Settori delle zone B (Scala 1:5.000)         |



- Tav. 8.1 - Centro storico - Individuazione degli isolati (Scala 1:1.000)
- Tav. 8.2 - Centro storico (Quadroni) - Individuazione degli isolati (Scala 1:1.000)
- Tav. 9.1 - Centro - Schede normative
- Tav. 9.2 - Centro storico (Quadroni)- Schede normative
- Tav.10.1 - Centro Storico - Disciplina degli Interventi/Infrastrutture/Servizi a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.10.2 - Centro Storico (Quadroni) - Disciplina degli Interventi/Infrastrutture e Servizi a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.11.1 - Settore 1 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.2 - Settore 2 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.3 - Settore 3 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.4 - Settore 4 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.5 - Settore 5 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.6 - Settore 6 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.7 - Settore 7 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.8 - Settore 8 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.9 - Settore 9 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.10 - Settore 10 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.11 - Settore 11 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.12 - Settore 12 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.13 - Settore 13 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.14 - Settore 14 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.15 - Settore 15 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.12.1 - Settore 1 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.2 - Settore 2 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.3 - Settore 3 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.4 - Settore 4 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.5 - Settore 5 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.6 - Settore 6 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.7 - Settore 7 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.8 - Settore 8 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.9 - Settore 9 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.10 - Settore 10 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.11 - Settore 11 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.12 - Settore 12 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)



- Tav.12.13 - Settore 13 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.14 - Settore 14 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.15 - Settore 15 - Disciplina degli interventi/Infrastrutture e Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.13 - Quadro Riassuntivo delle capacità urbanistiche ed edificatorie dei settori
- Tav.14.1 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)
- Tav.14.2 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)
- Tav.14.3 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)
- Tav.15 - Relazione Generale
- Tav.16 - Norme Tecniche di Attuazione.

- 2) Avviso di deposito;
- 3) Certificato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e nei luoghi di Pubblica Frequenza;
- 4) Stralcio del Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Roma su cui è avvenuta la pubblicazione dell'Avviso di Deposito;
- 5) Registro Protocollo delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione;
- 6) Osservazioni dalla n.1 alla n.112;
- 7) Deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 09.07.2001 di controdeduzioni alle osservazioni.

### **Elaborati grafici relativi alla 2° adozione**

Nuove tavole di graficizzazione e le nuove NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE elaborate in base alle osservazioni accolte, risultanti come segue:

- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale (scala 1:100.000)
- Tav. 2 - Piano Territoriale Paesistico (scala 1:10.000)
- Tav. 3.1 - Sintesi di Salvaguardia del Territorio Comunale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.2 - Sintesi di Salvaguardia del Territorio Comunale (scala 1:5.000)
- Tav. 4.1 - Usi Civici (scala 1:5.000)
- Tav. 4.2 - Usi Civici (scala 1:5.000)
- Tav. 4.3 - Deliberazione Consiglio Comunale n. 6 del 3.2.2000
- Tav. 5.1 - Zone Territoriali Omogenee (D.M.1444/68) (Scala 1:5.000)
- Tav. 5.2 - Zone Territoriali Omogenee (D.M.1444/68) (scala 1:5.000)
- Tav. 6.1 - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)
- Tav. 6.2 - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)



- Tav. 6.3 - Zonizzazione del territorio Comunale (Scala 1:2.000)
- Tav. 7 - Individuazione dei Settori delle zone B (Scala 1:5.000)
- Tav. 8.1 - Centro storico - Individuazione degli isolati (Scala 1:1.000)
- Tav. 8.2 - Centro storico (Quadroni) - Individuazione degli isolati (Scala 1:1.000)
- Tav. 9.1 - Centro - Schede normative
- Tav. 9.2 - Centro storico (Quadroni) - Schede normative
- Tav.10.1 - Centro Storico - Disciplina degli Interventi/Infrastrutture/Servizi a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.10.2 - Centro Storico (Quadroni)-Disciplina degli Interventi/Infrastrutture/Servizi a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.11.1 - Settore 1 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.2 - Settore 2 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.3 - Settore 3 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.4 - Settore 4 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.5 - Settore 5 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.6 - Settore 6 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.7 - Settore 7 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.8 - Settore 8 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.9 - Settore 9 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.10 - Settore 10 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.11 - Settore 11 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.12 - Settore 12 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.13 - Settore 13 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.14 - Settore 14 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.15 - Settore 15 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.11.16 - Settore 16 - Zonizzazione (Scala 1:1.000)
- Tav.12.1 - Settore 1 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.2 - Settore 2 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.3 - Settore 3 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.4 - Settore 4 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.5 - Settore 5 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.6 - Settore 6 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.7 - Settore 7 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.8 - Settore 8 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.9 - Settore 9 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.10 - Settore 10 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.11 - Settore 11 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)



- Tav.12.12 - Settore 12 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.13 - Settore 13 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.14 - Settore 14 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.15 - Settore 15 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.12.16 - Settore 16 - Disciplina degli interventi/ Infrastrutture /Servizio a rete (Scala 1:1.000)
- Tav.13 - Quadro Riassuntivo delle capacità urbanistiche ed edificatorie dei settori
- Tav. 14.1 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)
- Tav. 14.2 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)
- Tav. 14.3 - Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete (Scala 1:2.000)
- Tav. 15 - Relazione Generale
- Tav. 16 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. I-A - Analisi del territorio
- Tav. I-B - Analisi del territorio
- Relazione

- 8) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20.12.2001 di adozione del Piano Comunale di Zonizzazione Acustica ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 18 del 03.08.2001, composto da:
  - a) Tavola 1 - Classificazione Acustica del territorio Comunale in scala 1:1000;
  - b) Tavola 2 - Classificazione Acustica del centro abitato del territorio Comunale in scala 1:5000;
  - c) Regolamento del Rumore;
  - d) Relazione Tecnica;
  - e) Certificazione del Segretario Comunale di avvenuta pubblicazione dal 09.01.2002 al 12.02.2002.
- 9) Parere favorevole della A.S.L. RM F competente per territorio del 18.10.2001 n. 3885/3.7, acquisito, in data 24.10.2001 al n. 14647, al Protocollo Generale del Comune di Manziana;
- 10) Parere favorevole dell'Assessorato regionale (Usi Civici) Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale, ai sensi dell'ex art.7 della L.R. n. 59/1995, rilasciato in data 29.04.2002 con prot. n. 2073;
- 11) Parere favorevole, ai sensi dell'ex art. 13 della L.R. 64/1974, da parte dell'Assessorato Ambiente e Protezione Civile della Regione Lazio, rilasciato in data 02.07.2002.



Dalla relazione che accompagna la Variante si desumono i seguenti dati:

### 1) UBICAZIONE DEL COMUNE

Il Comune di Manziana, collocato a nord di Roma, si trova in una posizione baricentrica rispetto alla fascia litoranea, al polo costituito dal bacino del Lago di Bracciano ed al polo del Parco della Tolfa, confinando direttamente con Tolfa, con Bracciano ed Oriolo Romano e rappresenta l'entroterra della zona costiera in cui Ladispoli, Cerveteri, Santa Marinella e Civitavecchia si collocano lungo la Via Aurelia con pesi demografici complessivi pari a 103.000 unità, in cui le infrastrutture principali sono identificabili con il Porto commerciale e passeggeri di Civitavecchia, i Porti turistici di Riva di Traiano, Santa Marinella, le aree produttive che da Civitavecchia scendono fino a Fiumicino, con l'aeroporto intercontinentale ed il Centro Mercè a carattere regionale. Il tutto innervato sull'Autostrada Roma-Civitavecchia dalla quale si diparte il ramo autostradale verso Nord "Tirrenica" e la trasversale che da Civitavecchia connette Viterbo con Orte.

I Monti della Tolfa, con il Parco previsto dalle iniziative regionali sui Parchi ed Aree Protette ed attualmente in vigore, rappresenta una diretta connessione con alcune caratteristiche del territorio Manzianese, delle quali le più evidenti sono il "Bosco di Manziana", la "Caldara" e il "Ponte del Diavolo" posto sul limitare del Comune.

### 2) I CRITERI INFORMATIVI DEL PIANO

La Variante Generale al P.R.G. è stata elaborata con i seguenti obiettivi:

Tutelare le caratteristiche peculiari dell'ambiente presenti sul territorio comunale; mantenere le caratteristiche generali del tessuto urbano nel suo processo di formazione e sedimentazione nel tempo della sua identità; favorire il miglioramento della qualità della vita con un programma di riqualificazione dello standard edilizio degradato e con servizi ormai inadeguati; frenare il pendolarismo attuale offrendo possibilità reali di nuove fonti di lavoro realizzabili attraverso il potenziamento delle attività Artigianali e la creazione di nuove; far partecipare Manziana al processo di promozione territoriale e turistica in atto nella Tuscia per effetto del P.R.U.S.S.T. e dell'Accordo di Programma mirato al potenziamento del turismo; far partecipare la intera comunità alla formazione delle strutture pubbliche previste a favore della comunità stessa; dare una quantità di servizi pubblici adeguata alle reali necessità della popolazione; tener conto dell'evoluzione indotta della prevista costituzione dell'Area Romana; tener conto dell'integrazione dei flussi migratori cui sono sottoposti i Comuni della corona esterna alla Capitale; tener conto della necessità di prevedere possibili soluzioni ai temi della regolarizzazione dei flussi migratori extracomunitari e comunitari.

Stabilisce inoltre le seguenti azioni di tutela e restauro ambientale:

Zone da sottoporre a restauro ambientale; la ricomposizione delle visuali panoramiche; le ricuciture delle aree boscate esistenti; il mantenimento del





"sistema del verde" complessivo esistente; l'anello verde intorno all'abitato; le schermature vegetali come sistema di restauro del paesaggio; l'arredo verde delle strade nei percorsi di cresta; L'arredo verde delle strade come arredo urbano; l'intervento pubblico e privato nel potenziamento del verde; la ricostruzione della vegetazione riparia; gli itinerari pedonali di visita ai beni ambientali; la tutela delle acque pubbliche;

### 3) CRITERI DI ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG

La Variante Generale al P.R.G. è stata elaborata seguendo le strategie generali e le indicazioni riportate nel Piano Territoriale di Coordinamento ancorché solo adottato dalla Amministrazione Provinciale, delle prescrizioni del Piano Paesistico Regionale, di quanto previsto per le Aree Protette e i Parchi e delle iniziative in corso di ordine sovracomunale in tema di Programmazione Negoziata.

La variante in esame tiene conto degli interventi di pianificazione esecutiva già presenti nello Strumento Urbanistico decaduto per le "Zone A" e le "Zone B", riproponendone sostanzialmente i contenuti, per mantenerne la continuità in termini di destinazione urbanistica e di normativa.

La frazione "Quadroni" viene classificata come Zona "A", Centro Storico.

Per le "Zone B" sono previsti interventi per il miglioramento del tessuto edilizio che si trova in condizioni di fatiscenza promuovendone la demolizione e la ricostruzione. Al riguardo, nelle zone B vengono previste prevalentemente ricuciture del tessuto urbano con la possibilità di modesti ampliamenti.

Le "Zone C" (Espansione), "Zone F1" per i Servizi Privati e i Servizi Pubblici, assumono soprattutto la funzione di ricuciture del tessuto urbano al fine di preservare il restante territorio ed i beni naturali esistenti.

L'attuazione delle Zone C (Espansione), D (Produttive), F3 (Servizi Privati Indirizzati al Turismo) è subordinata allo strumento attuativo preventivo.

E' previsto un ampliamento della la Zona Produttiva in adiacenza a quella esistente che risulta già esaurita e l'individuazione di una nuova zona che è già utilizzata a fini produttivi.

Le Zone E ( agricole) sono suddivise in due sottozone "Sottozona E1" (Zona ricoperta da boschi/Zona soggetta a rimboschimento), "Sottozona E2" (Zona ad utilizzazione agricola), questo in relazione alla loro utilizzazione con l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente.

Complessivamente i servizi pubblici sono individuati in eccedenza rispetto ai minimi di legge, al fine di assicurare una migliore distribuzione degli stessi nel tessuto urbano.



Per quanto riguarda la viabilità, la variante propone il decongestionamento del traffico con limitate operazioni, procedendo alla razionalizzazione dell'esistente viabilità, evitando l'apertura di nuove arterie invasive del paesaggio, dando una certa importanza al collegamento ferroviario Roma - Oriolo Romano e migliorando il collegamento con il centro abitato, attraverso la funzione di un nodo di scambio ferro-gomma.

Vengono previste articolate forme di tutela del patrimonio naturale esistente ed interventi per riassorbire nel paesaggio i detrattori ambientali.

#### 4) IL FENOMENO DELL'ABUSIVISMO

Dall'analisi svolta sulla espansione edilizia di Manziana si è messo in evidenza che le cubature esistenti nel centro abitato, derivanti dai dati ISTAT '91 assommano a 844.638 mc rispetto ai 6.771 abitanti censiti

Si determina il seguente rapporto di cubatura media per abitante mc 844.638: 6.771 ab. = 124,74 mc/ab, dotazione assai lontana ai 100 mc/ab previsti dal D.M. 1444/68, ma tipica dei Comuni della Provincia di Roma attestati nella 1° e nella 2° fascia dell'interland romano.

Le cubature rilevate dalle denunce ex legge 47/85 ammontano a 214.000 ma pari al 29% dell'intera consistenza edilizia esistente che interessa 1057 famiglie su 1200 residenti all'epoca .

L'A.C. ha perimetrato quattro zone ove è rilevabile un abusivismo concentrato e tale da costituire un nucleo sulle quali ha attivato le procedure della variante speciale ai sensi della L. R. 28/80.

La variante in esame nel recepire le quattro zone, in relazione alle differenti caratteristiche territoriali classifica Zona C le zone del "Maccrino" e "Scopetoni"; zona B le zone "Santa Severa" e "Prati di Ponte"; zone edificabili secondo le previsioni del vigente P.R.G. realizzate in assenza dello strumento urbanistico attuativo. Con deliberazioni del C.C. n. 45 del 02/05/2000 e n. 85 del 18/11/2000 sono stati rispettivamente delimitati i nuclei abusivi e adottata la variante speciale con l'indicazione del recepimento della stessa da parte della variante generale in esame.

Il fenomeno dell'abusivismo rappresenta quindi uno degli elementi di caratterizzazione del Piano, il quale ne propone il riassorbimento ed il naturale reinserimento nella variante generale.

#### 5) SVILUPPO DEMOGRAFICO

L'ISTAT nel censimento del 1991 indica in 5.228 gli abitanti, mentre nel 1999 l'anagrafe del Comune registra la presenza di 6.535 persone (di cui 124 extracomunitari e 427 dimoranti continui).



Questi valori nel 2000 divengono 6.771 persone (di cui 168 extracomunitari e 443 dimoranti continui). Ciò comporta che ne decennio si è avuto un incremento pari a:

$$6.771 - 5.228 = 1.543 \text{ unità}$$

cui corrisponde il 29,5%. Questo dato rappresenta un valore riferito ad un periodo passato, in cui la linea ferroviaria Cesano-San Pietro non svolgeva le attuali funzioni di Metropolitana di superficie.

La differenza annua tra il 1999 ed il 2000 mostra un incremento di 236 unità, pari al 3,61% che rappresenta un indicatore dell'accelerazione che tale incremento va progressivamente assumendo (se rimanesse costante questo dato, nel decennio si avrebbe il 36,10%).

Tuttavia il Piano è dimensionato su 2.513 abitanti (pari al 37,11% dei residenti) a cui possono eventualmente aggiungersi 440 abitanti derivanti da interventi di riqualificazione urbana se attivata.

#### 6) PREVISIONI DI SVILUPPO DEL PIANO

La Variante Generale al P.R.G. prevede quindi in modo riassuntivo le seguenti previsioni di nuovi abitanti da insediare:

<b>I Adozione</b>	<b>II Adozione con osservazioni accolte</b>
Abitanti 10	Zona "A" (centro storico): abitanti 10
Abitanti 1107	Zona "B" (Completamento): abitanti 1110
Abitanti 1186	Zona "C" (Espansione): abitanti 1348
Abitanti 45	Zona "E" (Agricola): abitanti 45
Abitanti 0	Zona "F" (Servizi Pubblici e Privati): abitanti 0
<b>Totale abitanti nuovi 2.348</b>	<b>Totale nuovi abitanti previsti : 2.513</b>
Abitanti 200	Per Possibili Convenzioni: abitanti 200
Abitanti 240	Per possibili riqualificazioni: abitanti 240
<b>Totale Abitanti 2.788</b>	<b>Previsione generale di nuovi abitanti 2.953</b>



Incremento abitanti verificatosi con il recepimento delle osservazioni presentate =  
165 ab.

Le "Zone B" (Completamento) sono suddivise nelle "Sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B7, B7.2, B8" con Indici di Fabbricabilità differenziati.

Le "Zone C" (Espansione) sono suddivise nelle "Sottozone C1 (Espansione), C2 (Espansione con edilizia mista), C3 (P.d.Z. per l'Edilizia Economica e Popolare), C4 (che comprende interventi ex L.R. 28/80).

Le "Zone D" (Produttive) sono suddivise nelle "Sottozone D1, D2"

Le "Zone E" (Agricole) sono suddivise nelle "Sottozone E1 (Zone ricoperte da boschi/Zone soggette a rimboschimento), E2 (Zona ad utilizzazione agricola).

Le "Zone F" sono suddivise nelle "Sottozone F1 (Servizi Privati), F2 (Istituti Religiosi-Monasteri), F3 (Servizi Privati Indirizzati al Turismo), F4 (Edifici con Parco privato vincolato), F5 (Verde Privato annesso alla residenza), F6 (Verde Privato attrezzato), F7/F8 (Nuove sedi o allargamenti di strade e piazze), F9 (Servizi Pubblici di Interesse Comune), F10 (Servizi Scolastici), F11 (Parcheggi Pubblici), F12 (Verde Pubblico a Parco), F13 (Verde Pubblico Attrezzato), F14 (Area Cimiteriale), F15 (Depuratori), F16 (Serbatoi Idrici), F17 (Zona Militare).

## 7) I SERVIZI PUBBLICI

Gli abitanti totali, presenti e previsti, sono :

$$6.771 + 2.513 = 9.284 \text{ Unità}$$

Comprendendo anche le eventuali possibili Convenzioni e riqualificazioni urbane:

$$6.771 + 2.953 = 9.724 \text{ Unità}$$

In base a quanto descritto dal D.M. 1444/68 lo standard minimo prescritto è:

$$9.284 \times 18 \text{ mq/Ab} = \text{mq } 167.112$$

La Variante Generale al P.R.G. prevede il seguente quadro riassuntivo di Servizi Pubblici:

I Servizi esistenti sono pari a mq 153.700; i Servizi di nuova previsione sono pari a mq 175.259; i Servizi totali di Piano tra esistenti e di nuova previsioni sono pari a mq 328.959; pertanto l'indice previsto dal Piano per i Servizi è di 35,43 mq/ab rispetto all'indice di 18 mq/ab stabilito dal D.M. 1444/68

Nel Piano sono riassunti i Servizi Pubblici oggi esistenti, ai quali sono stati aggiunti quelli di nuova previsione, necessari per una loro migliore diffusione nel territorio consolidato, calcolati in base ai parametri del D.M. n. 1444/68 oltre a quelli derivanti dalle previsioni delle Zone C, D, F e dalle previsioni ex legge Regionale n. 28/80 esistenti ed inclusi quali Zone B e C4. Per queste ultime vengono assunte le dotazioni di servizi indicate, mentre per le altre Zone C la



quantità prevista, dall'Art. 3 del citato Decreto Ministeriale (aumentata da 12 a 13,20 mq/Ab), è ripartita per il 50% in parcheggi, il 30% per l'Istruzione primaria ed il 20% per il Verde. Ciò in considerazione della presenza a brevissima distanza di ulteriori dotazioni di servizi complementari. Le Zone D forniscono la stessa ripartizione tipologica analogamente alle Zone F (private) alle quali si applica quanto previsto dall'Art. 5 del D.M. n. 1444/68. Per effetto delle possibili compensazioni in zona A, B, D, F, la quota supplementare di Servizi Pubblici è già assorbita dalle eccedenze previste rispetto ai minimi stabiliti dal D.M. n. 1444/68, mentre per le Zone C sono già considerati nella quota pro-zona assegnata al presente Strumento Urbanistico.

Per rendere più omogenea la dotazione di parcheggi nel territorio il Piano prevede (art. 48 delle NTA) che le nuove costruzioni debbano dotarsi di un parcheggio privato, per visitatori, che affacci sulla strada pubblica mentre per i completamenti tale norma dovrà essere applicata solo ove sia tecnicamente possibile.

## VINCOLI

Per quanto riguarda l'aspetto paesistico occorre rilevare che il Comune di Manziana è interessato solo in minima parte dal vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39 imposto con D.M. 4/7/64. Tale vincolo attiene una specifica area localizzata in "Piazza Tittoni" e terreni circostanti.

Tale vincolo è stato imposto con le finalità di tutelare le visuali godibili dalla Piazza Tittoni verso il lago. Le eventuali trasformazioni proposte in questa area dovranno pertanto acquisire il necessario N.O. paesistico ai fini dell'art. 151 del D.L. 490/99. La classificazione prevista dal P.T.P. n. 3 tav. E/3/3 è quello di Zona 2 Art. 21 (...) *comprende sostanzialmente le zone B, C, D, F di cui al D.M. 1444/68. In questa zona è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del P.T.P. (...).*

In relazione al perimetro del vincolo, il P.R.G. vigente prevede una edificabilità parziale, lasciando la rimanente parte a verde. La variante in esame, nel confermare la parte edificata classifica la restante zona come "B" di completamento con giardino arborato. Al riguardo, è applicabile l'art. 27 bis della L.R. n. 24/98 che consente le varianti urbanistiche delle aree in questione, considerato peraltro che non essendo una tutela inibitoria ma di controllo della visibilità del panorama verso il lago di Bracciano, l'unica condizione è quella che gli eventuali edifici interposti dovranno limitare l'altezza per garantire la visuale protetta.

Il territorio è interessato dal Monumento naturale denominato "Caldara di Manziana", istituito con L.R. n. 64 del 26/9/88 e successiva L.R. n. 36 del 25/11/99.

Sono presenti vincoli specifici legati alla presenza di vaste zone boscate e da n. 5 corsi d'acqua vincolati elencati nella Delibera della Giunta Regionale n. 211 del 22/02/02 avente per oggetto fra l'altro (...) *D.Lgs 490/99 e art. 7 comma 1 e 2 della L.R. n. 24/98.*

*Individuazione dei corsi d'acqua irrilevanti ai fini paesaggistici ai sensi dell'art. 7 comma 3 della L. 24/98... (...) così denominati:*



- 1) C058 - 0003 - Fosso della Mole e del Ponte del Diavolo
- 2) C058 - 0108 - Fosso della Caldara
- 3) C058 - 0027 - Fosso della Trafaglietta o della Mola
- 4) C058 - 0045 - Fosso della Bocca di Lupo e di Ponte Nuovo
- 5) C058 - 0046 - Fosso della Fiora e di Vigna Grande

Tali corsi d'acqua risultano marginali al territorio di Manziana e non interessano ambiti che la variante prevede come "zone trasformabili".

Circa il 70% del territorio è coperto da boschi; tali aree solo in parte corrispondono alla graficizzazione riportata nella tav. del PTP n. 3 (ambito territoriale nel quale ricade il territorio del Comune di Manziana) serie E3/1. Al riguardo, ai fini della tutela, trova applicazione l'art. 10 delle N.T.A. del PTP n. 3, mentre per i corsi d'acqua pubblici dovrà applicarsi l'art. 7 della citata legge regionale.

### VINCOLO ARCHEOLOGICO

Non risultano aree o beni vincolati dalla Legge n. 1089/39 all'interno del territorio comunale, ma esclusivamente aree definite a "Rischio Archeologico". Con nota del 25/01/01 l'A.C. di Manziana ha fatto pervenire al Ministero BB.CC.AA. Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale copia degli elaborati relativi alla Variante Generale per l'acquisizione del parere preventivo della Soprintendenza stessa.

In allegato alla sopracitata nota è stata inviata copia della relazione del funzionario della Soprintendenza incaricato per l'istruttoria Dott.ssa Lombardi Federica, dalla quale si rileva (...)

*La Variante in oggetto è stata elaborata tenendo conto di quelle che sono le aree a rischio Archeologico della zona, come si evince dai punti di cui all'art. 5 pg. 4; art. 6 pg. 5; art. 18 pg. 13; art. 22 pg. 15 delle Norme Tecniche di attuazione.*

*Inoltre, le aree a maggior rischio archeologico, sono al di fuori del piano di variante in quanto ricadenti o nella "Macelia della Manziana" o nell'estrema parte meridionale del Comune, confinante con il territorio di Canale Monterano, loc. Piana di Santoro, dove sussiste una necropoli etrusca già evidenziata come punto m) del PTP n. 3 Regione Lazio (cfr. elaborato n. 2 e n. 3/2).*

*Inoltre il percorso delle due antiche strade romane della Selvatella e Clodia (in diversi tratti "supposto" ma non conosciuto e che attraversa il territorio comunale), è anch'esso evidenziato (cfr. Tavola n. 2) e tutelato da una fascia rispetto di mt. 10 per parte, come anche formalmente adottato dagli altri Comuni limitrofi.*

*Il sopralluogo effettuato in zona nonché il colloquio avuto con i dipendenti dell'Ufficio Tecnico del Comune, hanno confermato quanto sin qui esposto (...)*

### 8) USI CIVICI

Il territorio del Comune di Manziana è interessato in gran parte da terreni di demanio civico attribuiti all'Università Agraria con nota prot. 2073 del 29.04.02.



L'Assessorato Regionale Agricoltura, Direzione Regionale Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale, ha espresso parere favorevole alla variante generale al P.R.G. del Comune di Manziana con le condizioni appresso riportate.

(...)

- che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e della Analisi del Territorio, approvata dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 20 del 09.07.2001, redatta dai Periti demaniali, Dr. Agr. Piero Morandini sulla base dei dati e dei documenti esistenti presso gli archivi, è emerso che diverse aree, interessate da proposte urbanistiche di carattere edificatorio risultano appartenere tutte al demanio civico dell'Università Agraria di Manziana, come si evince anche dall'attestazione rilasciata dal medesimo Comune, mentre ulteriori aree risultano a destinazione agricola;

- che l'Ente Agrario ha attivato le procedure relative al mutamento di destinazione e/o alienazione delle aree con previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, artigianale, industriale, turistica e per servizi, e più precisamente, per le aree destinate a:

- Sottozona C2 - Espansione edilizia (Fig. 5, part. 242, 247)
- Sottozona F5 - Verde privato annesso alla residenza (Fig. 5, part. 256, 257 e 258 e Fig. 11, part. 2)
- Sottozona F12 - Verde pubblico (Fig. 7, part. 105)
- Sottozona F13 - verde pubblico Attrezzato (Fig. 8, part. 460)
- Viabilità (Fig. 8, part. 679)
- Area di rispetto (Fig. 10, part. 7/p)
- Sottozona F9 - Servizi Pubblici (Fig. 11, part. 13 e Fig. 20, part. 1/p)
- Sottozona F11 Parcheggi pubblici (Fig. 11, part. 18 e 233/p)
- Sottozona F12 - Viabilità (Fig. 11, part. 19/p)
- Sottozona C4/I- Nucleo abusivo (Fig. 14, part. 109/p, 217, 218, 219, 229, 230 e 235/p)
- Sottozona F3 - Servizi privati per il turismo (Fig. 14, part. 109/p, 235/p)

- che le prescrizioni riportate sia nel Piano Territoriale Paesistico, relativamente ai diritti civici, sia nell'art. 2 comma 1° - punto 4) della Legge Regionale n. 1 del 03.01.1986, nel caso in esame trovano applicazioni in quanto esistono fondi interessati da diritti civici;

- che dall'esame delle N.T.A., allegata alla variante generale, si evince che la normativa prevista dall'art. 5, non risulta sufficiente a garantire la salvaguardia e la conservazione delle zone di uso civico, conformemente alla loro classificazione;

- che, pertanto, si ritiene necessario modificare l'articolo citato, delle citate N.T.A., sostituendolo con il seguente articolo:



#### Art. 5 – 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 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 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell’art. 32 della stessa legge 1766/27”;*
  - e) *“le terre pervenute agli Enti medesime 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 delle 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 artt. 5, 6 e 7 della legge regionale n. 1 del 3.01.1986”.*

*“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 e 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. 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 interessasti dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza."*

*VISTO* quanto sopra riportato, analizzato il combinato disposto dalla legge 1766 del 16.06.1927 e della L.R. 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;

*VISTI* gli atti d'archivio

*esprime,*

### **PARERE FAVOREVOLE**

*alla proposta urbanistica riportata in oggetto, avanzata dall'Amministrazione comunale di Manziana, riferita la Variante Generale la P.R.G. in quanto le proposte di zonizzazione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale ed industriale o per servizi di pubblico interesse pur ricadendo anche su terreni appartenenti al demanio civico, non ne limitano l'esercizio od il godimento della popolazione utente, a condizione che:*

- 1. sia modificato l'art. 5 delle N.T.A. allegate alla variante con l'articolo nelle premesse riportato.*
- 2. l'Università Agraria di Manziana, ottenga l'autorizzazione al mutamento di destinazione di quelle aree di demanio civico destinate, dalla proposta di variante, a servizi di carattere collettivo, nonché alla alienazione di quelle destinate ad uso edificatorio, in forza delle disposizioni vigenti in materia, prima della approvazione, da parte della Giunta Regionale del Lazio, della presente proposta urbanistica, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al penultimo comma dell'art. 2 della L.R. 301/1986 n. 1.*

*(...)*

Al riguardo occorre specificare che il riferimento all'art. 5 delle N.T.A. riguardante gli usi civici risulta errato mentre, di fatto, deve intendersi l'art. 7 delle N.T.A.

Con successiva nota prot. 8864 del 17.06.2002 assunta al prot. 13857 del 21.06.02 di questo Assessorato, l'A.C. ha fatto pervenire copia della determinazione n. 591 del 22.05.02 dell'Assessorato dell'Agricoltura, Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale con la quale è stato rettificato il precedente parere, a seguito dell'atto deliberativo del Commissario Regionale dell'Università Agraria n. 13 del 30.01.02, con il quale lo stesso ha richiesto che i terreni oggetto del mutamento di destinazione d'uso, siano autorizzati alla alienazione.



Il Dipartimento in questione ha così determinato (....)

#### DETERMINA

*di rettificare la determinazione dirigenziale n. 1147 del 23.10.2001, autorizzando la alienazione dei terreni di demanio collettivo inseriti nella variante al P.R.G., in luogo del mutamento di destinazione d'uso fermi restando tutti gli altri punti espressi nell'atto.*

*In caso di affrancazione dei canoni imposti il relativo capitale dovrà essere investito intitolato del debito pubblico intestati all'U.A. di Manziana con vincolo a favore della Regione Lazio per essere destinato, previa autorizzazione della stessa, ad opere permanenti di interesse generale di quella popolazione.*

(...)

#### 9) PARERE GEOLOGICO

Con nota assunta al prot. 15435 del 10.07.02, l'Assessorato Ambiente Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, area "A" conservazione Qualità dell'ambiente, Servizio Geologico e Conservazione del suolo, ha Trasmesso il parere favorevole ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74, della L.R. 72/75 e del D.g.r. n. 2649/99. Il parere favorevole risulta rilasciato con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni (....)

1. *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nello studio geologico e nella successiva integrazione redatti dal geologo G.L. Manelli, allegati all'istanza e a quanto indicato nelle Tavole tematiche, nelle Carte di idoneità territoriali e nelle Carte aeree di salvaguardia delle risorse idropotabili; e successive integrazioni, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno; in particolare nelle seguitazione l'A.C. dovrà attenersi alle prescrizioni tecniche contenute a pag. 59 della relazione integrativa "Indagini supplementari di dettaglio inerenti le aree di piano destinate ad ospitare nuovi interventi edificativi" (riportate di seguito in corsivo):*

- *Zone idonee (colore trasparente): senza limitazione alla tipologia di opere previste dallo strumento urbanistico;*
- *Zone ad idoneità condizionata (colore verde): in queste aree dovranno essere approfondite le indagini di tipo geologico tecnico qualora vengano previste opere la cui incidenza sui terreni assuma valori non trascurabili.*
- *Zone ad idoneità limitata (colore rosso). Richiedono approfondite indagini geotecniche qualora gli interventi previsti vadano ad interessare in modo significativo i terreni sottiacenti;*
- *Zone non idonee (colore blu). Racchiudono le aree di tutela assoluta e di protezione e di salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idropotabile destinate al consumo umano.*



2. Negli elaborati cartografici *Carte di idoneità territoriali e nelle carte aree di salvaguardia delle risorse idropotabili*; (tavole da n. 1 a 15), siano rispettate le seguenti modificazioni e le consecutive prescrizioni specifiche:

- *Zone non idonee (colore blu) in cui non sussista la possibilità di abbassare a livelli accettabili il rischio e corrispondono alle Aree di tutela assoluta dei pozzi; sono inserite anche: Aree di frana individuate nel PSAI (non deperimtrate); Superfici di distacco o in frana; Aree di erosione al piede e aree pericolose per il crollo; depressione palustre (Caldara di Manziana);*
  - *Zone ad idoneità limitata (colore rosso) sono inserite anche: aree di rispetto e protezione dei pozzi (non sono permesse solo le attività in contrasto il D.P.R. 152/99, art. 21); aree di rispetto dei fossi; aree con elevata pendenza (tra il 20 e il 30%) e frondi di cave abbandonate in cui dovranno essere effettuate indagini di stabilità dei pendii ante e post-opera;*
- 
- *Tavola n. 1 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale; viene eliminata l'area indicata in blu perché posizionata erroneamente;*
  - *Tavola n. 2 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, ad esclusione delle aree indicate in blu corrispondenti ad aree in frana e aree pericolose per crolli in cui è vietata qualsiasi nuova edificazione mentre sono autorizzati esclusivamente interventi di messa in sicurezza (vedi norme P.S.A.I.); viene parzialmente estesa l'area in rosso che si sovrappone con quella in verde;*
  - *Tavola n. 3 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale; vengono inserite due aree in rosso che si sovrappongono con quella verde;*
  - *Tavola n. 4 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale;*
  - *Tavola n. 5 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale; ad esclusione delle aree indicate in blu corrispondenti ad aree in frana in cui è vietata qualsiasi nuova edificazione mentre sono autorizzati esclusivamente interventi di messa in sicurezza (vedi norme P.S.A.I.);*
  - *Tavola n. 6 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, ad esclusione di un'area in blu corrispondente ad una scarpata in erosione con cigli di frana che borda il fosso; viene parzialmente estesa l'area in rosso che si sovrappone con quella verde;*
  - *Tavola n. 7 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale; viene eliminata l'area indicata in blu poiché posizionata erroneamente; vengono inserite una fascia blu ed una rossa in corrispondenza di un ciglio di frana e zona ad elevata attività;*
  - *Tavola n. 8 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale; vengono inserite in corrispondenza di due incisioni fluviali, fasce in rosso;*



- *Tavola n. 9 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, ad esclusione di una fascia blu, in corrispondenza di scarpate, acclivi, fenomeni erosivi accentuati in cui è vietata l'edificazione;*
  - *Tavola n. 10 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale;*
  - *Tavola n. 11 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale, ad eccezione dell'area indicata in blu, corrispondente alla zona di tutela assoluta del campo pozzi Dolce, (confronta le carte delle aree di salvaguardia delle risorse idropotabili);*
  - *Tavola n. 12 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale;*
  - *Tavola n. 13 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale;*
  - *Tavola n. 14 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale; viene inserita una fascia in rosso in prossimità dell'incisione fluviale;*
  - *Tavola n. 15 le destinazioni d'uso sono compatibili con il quadro geoambientale; viene inserita una fascia in rosso in prossimità dell'incisione fluviale;*
3. *Siano rispettate, nell'ambito dei 200 metri di raggio in corrispondenza delle sorgenti e dei pozzi utilizzati a scopo idropotabile, le norme transitorie previste dal D.G.R. n. 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'art. 21 del D.L.V. n. 152/99;*
  4. *Siano individuate le aree di salvaguardia, dei pozzi di captazione per consumo umano, secondo le procedure previste dal D.G.R. n. 5817/99;*
  5. *Per l'area del centro storico il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione del Piano Particolareggiato, in quanto non è possibile valutare le caratteristiche geologiche di stabilità del sottosuolo; in via preliminare si prescrive che sia effettuata la verifica per gli edifici, lo stato fondazionale e le modalità costruttive e l'eventuale presenza di cavità sotterranee, attraverso indagini dirette e indirette, e successivamente si realizzino gli eventuali adeguati interventi di consolidamento;*
  6. *Per la protezione delle acque di falda dei pozzi, utilizzati da privati, al fine di evitare che questi diventino vie di possibile infiltrazione del percolato inquinante, si richiede monitoraggio dei corpi idrici più importanti*
  7. *Per le Nuove strade comunali, il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione di progettazione di dettaglio, in quanto non è possibile valutare allo stato attuale gli effetti che la realizzazione delle strade stesse comporterà all'ambiente geomorfologico;*
  8. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria del Lago di Bracciano;*
  9. *Per le case rurali sparse di nuova realizzazione e per i nuovi insediamenti urbani è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento con sistemi di fitodepurazione, che comunque dovranno prevedere la possibilità dello smaltimento ai sistemi di depurazione esistenti;*



10. *Tutte le aree individuate nella carta dell'uso del suolo come "Formazione boschiva e prevalenza di latifoglie" sono escluse da qualsiasi intervento, in particolar modo di quelli che comportino l'eliminazione della copertura boschiva stessa, che garantisce la stabilità geomorfologia e l'efficienza dei corsi d'acqua;*
11. *E' vietato, in linea generale, eseguire interventi che danneggino la vegetazione di interesse forestale ed è vietata altresì l'estirpazione di essenze arboree di interesse forestale;*
12. *Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli di terreni più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche e dovranno essere asportati dove presenti le coperture di terreno superficiale aventi pessime caratteristiche geomeccaniche;*
13. *Siano rispettate le distanze di sicurezza dei corsi d'acqua, in relazione alle aree vincolate secondo le normative vigenti;*
14. *Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti dei fossi (Art. 41 del D.Lvo 152/99);*
15. *Per la realizzazione di opere antropiche (interventi di sistemazione idraulico-forestale, sistemi di depurazione e fognari e sistemi di drenaggio) in prossimità dei corsi d'acqua del territorio comunale, prima degli interventi devono essere eseguiti i seguenti studi e indagini per la valutazione del rischio di esondazione: rilievi topografici; verifiche idrauliche per calcolare la portata di massima piena, per un periodo di ritorno di 100 anni, verifiche della stabilità delle sponde; verifiche del rapporto tra la falda acquifera e quelle di alveo e subalveo;*
16. *Nelle zone con più accentuata acclività si eviti quanto più possibile le esecuzioni di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e, qualora ciò non fosse possibile, i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate;*
17. *Sia verificata la compatibilità degli interventi del P.R.G., con eventuali altri vincoli gravanti sull'area, (R.D.L. n. 3267/23, R.D. n. 1126/26, D.M. 1444/68, L. 1089/39, L. 431/85);*
18. *Siano realizzati interventi di recupero ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo di specie vegetali coerenti dal punto di vista fitoclimatico, ed edifico, osservando in ogni caso le indicazioni proposte dal progettista Dr. Biol. Cristina Cordisco;*
19. *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati gli spetti naturali creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;*
20. *Nelle aree destinate a verde privato siano comunque privilegiate le essenze arboree ed arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante;*
21. *Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scortico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;*
22. *Nelle edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le aree di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;*
23. *Sia valutata la possibilità di creare corridoi biologici tra le aree da edificare ed il territorio circostanti con particolare riferimento alla realizzazione di siepi ed alla vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua.*



*La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto 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 o sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"*
- *Circ. Min. LL.PP. del 29/9/1988 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";*

*La documentazione elencata in premessa e vistata dal responsabile è parte integrante del presente atto.*

*(...)*

Con nota prot. A.M/MF/2/35153 del 21/11/2002 la Direzione Generale OO.PP. e servizi per il territorio Area 7/F. Autorità dei Bacini Regionali ha trasmesso, il Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con delibera del Comitato istituzionale n. 9 del 02/10/2002.

Dalla Tav. 72 Nord si rileva che un'area del Comune di Manziana, peraltro già individuata negli elaborati della variante in esame è classificata come "Area di attenzione per frane"; l'art. 19 delle N.T.A. del P.A.I. ne disciplina l'utilizzazione, mentre un'altra area è individuata in fascia "A" rischio di frana molto elevato, normato dall'art. 16 delle N.T.A..

Al riguardo la prima area, nella variante ha una destinazione prevalente di zona B - Completamento con giardino arborato, mentre la sottostante area ha una destinazione di zona B - Edificazione saturabile, la cui destinazione in questo caso non risulta ammissibile in quanto in contrasto con la normativa specifica (zona di rispetto di frana molto elevata) la rimanente parte, è destinata a verde pubblico.

Occorre inoltre rilevare che dall'esame degli elaborati grafici allegati al parere rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, in alcune tavole, oltre alle aree confermate dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico sopra descritte, risultano individuate ulteriori aree graficizzate irrualmente con "tratti blu", che secondo i colori utilizzati per distinguere i vari gradi di tutela, sembrerebbero racchiudere vaste aree edificabili classificandole come di "tutela assoluta".

Al riguardo, tale aspetto è stato oggetto di chiarimento da parte dell'Assessorato all'Ambiente e di ulteriore approfondimento.

Il parere risulta integrato da parte dell'Assessorato Ambiente con nota prot. n. D2/A2/08/31829 del 28.02.2003.

## **CONSIDERAZIONI**

La variante generale è stata elaborata sulla base della cartografia catastale che trova una maggiore corrispondenza con i documenti ufficiali anche se in questo la stessa è



risultata carente in quanto non aggiornata.

Le aerofotogrammetrie disponibili presso il Comune sono state considerate soltanto di ausilio mentre le aerofotogrammetrie ufficiali della Regione sono state adoperate come base grafica per le tavole in scala 1:10.000 e di ausilio redazionale per le tavole a scala superiore (vedi pag. 28 della relazione).

Tale carenza, riscontrabile dalla lettura delle tavole della variante, è stata parzialmente colmata con una integrazione, esclusivamente ubicazionale, e non dimensionale, attraverso l'individuazione con asterisco degli ulteriori lotti impegnati dall'edificazione. Alcune aree pertanto dagli elaborati grafici appaiono non impegnate da edifici, ma nella realtà risultano già edificate.

La variante classifica zone "B" tutte le zone compromesse e dotate di opere di urbanizzazione suddividendole in sottozone che propongono indici diversi in relazione alle diverse densità e caratteristiche ambientali.

B1	=	IF.F.	mc/mq	2,50
B2	=	"	"	1,50
B3	=	"	"	1,00
B4	=	"	"	0,70
B5	=	"	"	0,38
B6	=	"	"	0,30
B7.2	=	"	"	0,30
B8	=	"	"	0,50

Di fatto, ai fini della classificazione delle Z.T.O. secondo i parametri stabiliti dal D.M. 1444/68 alcune di queste zone non possono identificarsi come tali ma più realisticamente come zone di espansione di tipo "C", fermo restando gli indici edificatori sopra riportati e la normativa di attuazione delle varie zone come previsto nelle N.T.A. della variante in esame.

Questo Comitato ritiene che debba essere eliminata l'individuazione grafica delle aree a servizi nelle zone di espansione residenziale, in quanto il reperimento degli standard di legge avverrà in sede di pianificazione attuativa.

Devono essere inoltre stralciate le zone d'espansione residenziale di "Macerine" e "Scopetoni", subordinando l'approvazione della Variante Generale all'adozione dei Piani di Recupero dei nuclei abusivi, con l'individuazione dei parametri relativi allo stato di fatto.

Questo Comitato ritiene, inoltre, che l'A.C., in sede di controdeduzioni, dovrà verificare i criteri secondo i quali, alle due zone contigue ed ubicate in loc. "Loreto", con medesima caratterizzazione urbanistica, siano state attribuite destinazioni differenziate di completamento residenziale per l'una e d'espansione residenziale per l'altra.

In caso d'inadempienza alla presente richiesta, entrambe le zone suddette dovranno essere destinate ad esclusiva espansione residenziale.

## MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE

Le norme tecniche di attuazione del Piano, nel loro insieme risultano sufficientemente chiare, tuttavia al fine di consentire una ordinata esecuzione delle



previsioni contenute nella variante in esame, le stesse necessitano di integrazioni e modifiche che possono essere introdotte d'Ufficio, anche a seguito di quanto in precedenza rappresentato ed in quanto rivolte essenzialmente, ad una migliore articolazione ed a precisare alcuni aspetti particolari.

A tale scopo le Norme Tecniche vengono così modificate:

**A Pag. 6, Art. 7) – USI CIVICI**

L'ultimo comma (....) *In conseguenza della progressiva affrancazione di aree, l'elaborato grafico della Variante Generale al P.R.G., subirà variazioni che non costituiscono variante al presente Strumento Urbanistico (...)* è ablatato in quanto superato dalla avvenuta richiesta di alienazione proposta dalla Università Agraria di Manziana.

**A pag. 8, Art. 10 – PROTEZIONE DEI CORSI DELLE ACQUE PUBBLICHE**

L'intero testo è ablatato e sostituito con la frase: "Al riguardo deve applicarsi l'art. 7 della L.R. 24/98".

**A pag. 15, art. 22 – AREE DI RISPETTO ARCHEOLOGICO**

L'intero testo è ablatato e sostituito con " Al riguardo deve applicarsi l'art. 13 della L.R. 24/98".

**A pag. 16, art. 23 – AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Dopo il terzultimo comma (...) *I manufatti esistenti non potranno avere ampliamenti ma possono essere soggetti a manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento strutturale e tecnologico, e variazione di destinazione d'uso (...)* aggiungere la seguente ulteriore frase: "in questo ultimo caso solo se compatibile con il vincolo di natura sanitaria riguardante la fascia di rispetto cimiteriale stabilita dalla Legge 1710/95 n. 938, dal D.P.R. 285/90 e dall'art. 28 della L. 01/08/2000 n. 166.

**A pag. 16, art. 25 – AREA DI RISPETTO DEPURATORI**

Dopo il primo comma aggiungere la frase: " Ai sensi della Legge n. 319/76 e s.m.i.",

**A pag. 17, art. 27 – AREA DI RISPETTO STRADALE**

Dopo il primo comma, aggiungere la seguente frase: "Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione dei carburanti, seguiranno le procedure previste dalla L.R. 8/2001"

Dopo il secondo comma aggiungere: "... D.M. 1404/68, nonché l'art. 19 della Legge 06/08/67 n. 765 della L. 24/07/61 n. 729 nonché quelli previsti dal Codice della Strada D.L. 30/04/92 n. 285 integrato con D.L. 10/09/93 n. 360 e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147 a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate delle fasce di rispetto di maggiore ampiezza"





A pag. 21, art. 29 – NORME DI MISURAZIONE DELLA CUBATURA DEGLI EDIFICI

Dopo l'ultimo comma, aggiungere la seguente frase: "Al riguardo dovrà tenersi conto dei criteri ed indirizzi contenuti nella Circolare Regionale n. 2045 del 15.11.1994.

A pag. 26, art. 32 – CENTRI STORICI

Dopo l'ultimo comma, aggiungere la seguente frase: "L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nel P.d.R. potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico".

A pag. 26, alla frase (...) *E' consentito in alternativa alla destinazione d'uso residenziale, l'uso per attività microricettiva o di agriturismo (...)* è eliminata la parola: "Agriturismo" in quanto in contrasto con la Legge Regionale n. 36/97 che regola la materia in questione.

A pag. 29, art. 32.4 – UTILIZZAZIONE DEI SOTTOFETTI NELLA ZONA "A"

All'ultimo comma aggiungere la seguente frase: "Tale utilizzazione deve tenere conto degli indirizzi e prescrizioni contenuti nella Circolare Regionale n. 2045 del 15.11.94

A pag. 61, art. 39.1 – SOTTOZONA E1 – ZONA RICOPERTA DA BOSCHI

A quinto rigo, dopo le parole: "... l'utilizzazione secondo" aggiungere la seguente frase: "... le modalità e la normativa dell'art. 10 della L.R. n. 24/98". La restante parte dell'articolo è eliminata.

A pag. 61, art. 39.2 – SOTTOZONA E2 – ZONA DI UTILIZZAZIONE AGRICOLA

L'intero testo è sostituito: "La normativa di attuazione delle zone Agricole deve attenersi alle disposizioni contenute al cap. IV capo I e II della L.R. n. 38/99", come successivamente aggiornata dalla L.R. n. 8 del 17.03.2003.

A pag. 72, art. 42.1 – SOTTOZONA F9 – SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COMUNE

Dopo il penultimo comma, aggiungere la frase: "Al riguardo dovrà applicarsi l'art. 19 della L.R. n. 33/99.

A pag. 74, art. 42.7 – SOTTOZONA F14 – AREA CIMITERIALE

Dopo l'ultimo rigo aggiungere la frase: "e all'art. 28 della L. 01.08.2000 n. 166".

A pag. 76, art. 44 – CONVENZIONI E CONCESSIONI – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Al terzo rigo, dopo le parole: "... che preveda" aggiungere la seguente frase: "... che preveda oltre all'obbligo da parte dei lottizzanti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione ...".



**A pag. 78, art. 47 – TRASFERIMENTO DELLE CUBATURE**

L'intero testo è ablatato.

**A pag. 80, art. 52 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

L'intero articolo è ablatato e sostituito con: "Nella predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi on fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti dei DM 236/89, della L. 104/92 e del DPR 503/96".

**A pag. 83, art. 62 – LOCALI INTERRATI**

Dopo l'undicesimo rigo aggiungere un'ulteriore frase: "qualora siano destinati ad usi diversi (produttivi, per uffici etc..) essi sono computati nella cubatura o superficie".

**A pag. 85, art. 65 – NORME FINALI E TRANSITORIE**

Stralciare gli ultimi due capoversi.

## **OSSERVAZIONI**

A seguito della pubblicazione della deliberazione di adozione della Variante Generale sono pervenute nn. 112 osservazioni nei termini e n. 2 fuori termine, di cui una di un privato e l'altra dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**Le nn. 18 osservazioni sotto elencate sono state respinte:**

- n° 8-Tomellini M. Viviana Bianco;
- n° 12-Valentini Emma;
- n° 29-Roncoloni Ornella;..
- n° 32-Barbieri Domenico - Boccolini Carla;
- n° 42-Lapucci Luciana;
- n° 50-Zangheri Vilma ed altri;
- n° 51-Fontana Leonardo;
- n° 54-Rodari Maria Ferretti;
- n° 66-Minelli Luigi;
- n° 72-Sbaccanti Lidia;
- n° 74-Binarelli Maria Pierina;
- n° 75-Binarelli Maria Pierina;
- n° 76-Fiorucci Livio;
- n° 78-Mariani Ferruccio;
- n° 79-Vizzi Alberto;
- n° 108-Brini Gino, Giuseppe e Vincenzo;



- n° 109-Perreca Vincenzo;
- n° 111- Italia Nostra, Legambiente, WWF, LIPU, La Spinosa;

**Le nn. 74 osservazioni sotto elencate sono state accolte:**

- n° 1-Bartoleschi Benedetto;
- n° 2-Cruciani Valter;
- n° 3-Olimpi Tito Livio;
- n° 7-Parigiani Marisa;
- n° 11-Marchetti Cesare;
- n° 13-Mariani Lca;
- n° 15-Levati Oscar;
- n° 16-Fiorucci Domenica;
- n° 17-Menichetti Armanda;
- n° 18-Ceciarelli Andrea - Malvestio Laura;
- n° 19-Di Rienzo Vincenzo;
- n° 20-Boccia Anna;
- n° 21-Natali Lidia;
- n° 23-Vico Angelo;
- n° 24-Palumbo Agostino;
- n° 30-Patrizi Maria;
- n° 33-Sordi Giovanna;
- n° 34-Ceciarelli Giulia;
- n° 35-Alumni Marino;
- n° 36-Avellino Sergio;
- n° 38-Fiorucci Varo;
- n° 39-Ravaoli Marina;
- n° 40-Valentini Roberto;
- n° 41-Fiorucci Roberto;
- n° 44-Cruciani Giulia;
- n° 45-Eterno Gaspare;
- n° 46-Castellani Alberto;
- n° 47-Ceciarcelli Giulia, Elisabetta, Roberto;
- n° 48-Ceciarelli Giulia, Elisabetta, Roberto;
- n° 49-Sciamanna Mauro, Nazzareno, Leonardo;
- n° 52-Persiani Flavio;
- n° 56-Fiorucci Mariano;
- n° 57-Carucci Orlando;
- n° 58-De Sanctis Adele e Alda - Taddeo Sofia a Vincenzina - Fiorani Angela;
- n° 59-Sorrentino Giovanna - Vari Gaetano - Bianchini Lina - Minelli Maria;
- n° 60-Di Pietro Marina - Parigiani Marisa;
- n° 61- Pizzi Italo;
- n° 62-Di Giovandomenico Salvatore - Pasini Vittorio;
- n° 63-Binarelli Antonietta;
- n° 64-Bonini Renzo;
- n° 65-Del Sette Giosuè;
- n° 67-Mariani Flavio;
- n° 68-Cruciani Zelinda;



- n° 69-Mariani Flavio;
- n° 71-Saveriano Gerardo;
- n° 73-Parsitalia s.r.l.;
- n° 77-Tiburtini Domenico e Ada;
- n° 80-Avellino Sergio;
- n° 82-Marinangeli Enrico, Cecilia, Vasco e Roberto;
- n° 83-Parigiani Giancarlo;
- n° 84-Fiorucci Armando;
- n° 85-Marinangeli Enrico - Feresin Igino;
- n° 86-Vecchiotti Orlando;
- n° 87-Parigiani Mariano, Marisa e Giancarlo;
- n° 88-Paffi Vincenzo;
- n° 89-Malerba Antonio - Onelli Anna Maria;
- n° 90-Verbigrazia Marcella;
- n° 91-La Rosa Marco;
- n° 92-Scarpellini Everardo;
- n° 93-Roghi Lidio;
- n° 94-Bonomi Eros - Mondovì Bruno;
- n° 95-Bianchini Pietro e Antonietta -Olimpi Andrea - Fiorani Angela;
- n° 96-Minelli Vincenzo - Impastato Mario - Ruggeri Lidia;
- n° 97-Lucherini Maurizio;
- n° 98-Vannini Maria Anna;
- n° 99-Scarpellini Mario;
- n°100-Cruciani Claudio - Bianconi Elvezio -Napoleoni Mario -Ronchi Paolo;
- n° 101-Valentini Antonio;
- n° 102-Minelli Vincenzo;
- n° 103-Sistelli Roberto - Rossi Giancarlo - Ruta Florindo - Montesi Sandro;
- n° 104-Bruni Alfredo;
- n° 105-Bruni Antonio;
- n° 107-Scasciafratti Fabrizio;
- n° 110-Fiorani Dario;

**Le nn. 20 osservazioni sotto elencate sono state parzialmente accolte:**

- n° 4-Trocchianesi Maurizio;
- n° 5-Gabrielli Ottavio;
- n° 6-Bonini Gianfranco;
- n° 9-Filippetti franco;
- n° 10-Mazzacurati Pietro;
- n° 14-De Carolis Paolo;
- n° 22-Paffi Ugo;
- n° 25-Mariani Massimo;
- n° 26-Fiorucci Silvia;
- n° 27-Antinori Saverio - Martina Maria Cristina;
- n° 28-Pavan Urbano - Giorgi Laura;
- n° 31-Usai Giovanna - Bartocci Gaia;
- n° 37-Binarelli Maria Teresa;
- n° 43-Università Agraria di Manziana ;



- n° 53-Bruni Domenico;
- n° 55-Letizia Colonna di Stigliano;
- n° 70-Parigiani Clara;
- n° 81-Fiorani Agnese in Muhm;
- n° 106-Collabolletta Antonio;
- n° 112-Verbigrazia Renzo;
- Parzialmente accolta è stata inoltre l'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

Questo Ufficio, dopo aver analizzato le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti della Variante Generale, e valutate le controdeduzioni del Comune di Manziana, che ne ha respinte n. 18, accolte n. 74 e parzialmente accolte n. 20, ritiene di condividere sostanzialmente le decisioni assunte dall'A.C. stessa.

Risultano pervenute, direttamente alla Regione n. 2 Osservazioni.

- 1) Sig.ra Agnese Fioroni in Muhm prot. 000910 del 15.01.02
- 2) Sig.ra Vilma Zangheri + altri prot. 1911 del 28.01.02

La prima osservazione riguarda un'area in loc. Quadroni di proprietà del richiedente che la variante generale destina a servizi turistici e per la quale l'osservante richiede invece una destinazione di tipo residenziale.

L'osservazione presentata alla A.C. in sede di controdeduzioni non è stata accolta.

L'osservante analizza le diverse destinazioni che la sua proprietà ha subito nel corso degli anni con il cambiare delle varie amministrazioni, sottolineando che l'area di proprietà ha sempre mantenuto una destinazione edificabile di tipo residenziale. Rappresenta la carenza di motivazione che sosterebbe la variante in questione tale da vedere peggiorata la propria posizione giuridica.

L'area si colloca all'interno di zone con destinazione residenziale di tipo B, tipo C e verde attrezzato.

Le motivazioni urbanistiche e le argomentazioni giuridico-amministrative addotte appaiono condivisibili tenuto conto del contesto in cui si trova l'area. Si ritiene, pertanto, che per la stessa possa essere attribuita la destinazione urbanistica più consona di zona C1/2.

L'osservante segnala, inoltre, un altro terreno di proprietà, ricadente secondo la variante generale, in zona "A" loc. Quadroni per il quale chiede una destinazione di tipo B di completamento.

L'osservazione, in relazione alla ubicazione dell'area, che si colloca al margine della strada esistente, all'interno di un nucleo individuato e circoscritto ancorché non "storico" ma sicuramente omogeneo, ed ormai storicizzato, non risulta accoglibile.

Per quanto riguarda la seconda osservazione questa non è stata sufficientemente documentata in quanto priva di stralci planivolumetrici, foto, elaborati della variante, tali da consentirne una opportuna valutazione.

L'osservazione tratta genericamente aspetti che vanno dalla viabilità al dimensionamento, la stessa non è accoglibile.



COMITATO REGIONALE TERRITORIALE  
DELLA REGIONE LAZIO  
C.R.T. - REGIONE LAZIO

L'A.C. in sede di controdeduzioni sulle osservazioni pervenute alla Regione valuterà l'opportunità di provvedere conseguentemente alle indicazioni regionali, esprimendo il proprio motivato parere.

Tutto ciò premesso e considerato, questo Comitato è del

### PARERE

che la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Manziana adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 in data 16.12.2000 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 09.07.01, sia meritevole di approvazione con modifiche, integrazioni e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/76.

F.TO IL SEGRETARIO DEL C.R.T.  
*(arch. Lucio Zoppini)*

F.TO IL PRESIDENTE  
*(arch. Antonino Bianco)*





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 2B.5 - Urbanistica e Beni Ambientali Centro

DIR. SUP. 17 DELL'AREA 13 D

... (Cavaldini)

ALLEG. alla DELIB. N. 857

DEL 1.0 SET. 2004

Allegato **B**

Voto n. 59/4  
seduta del 13.05.2004



Oggetto: Comune di Manziana (RM) - Variante Generale al P.R.G.  
Deliberazioni Consiglio Comunale n. 91 del 16/12/00 e n. 20 del 9/7/01

## IL COMITATO

Vista la nota n. 19076 del 24/08/2001 con la quale l'Amministrazione Comunale ha trasmesso all'Assessorato Urbanistica e Casa, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43/77 gli atti e gli elaborati relativi alla variante generale del proprio territorio.

## PREMESSO

Il Comune di Manziana è dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2468 in data 16/04/1985.

Con deliberazione n. 91 del 16/12/2000, il consiglio Comunale ha adottato la variante generale in questione.

Con deliberazione n. 20 del 09/07/2001, il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni presentate alla Variante Generale, con graficizzazione delle stesse su nuovi elaborati predisposti dal progettista e consequenziale modifica delle destinazioni urbanistiche in relazione alle determinazioni assunte dal Consiglio Comunale circa le osservazioni totalmente o parzialmente accolte o respinte. Delle controdeduzioni è stata data notizia alla popolazione tramite manifesto affisso nei luoghi di pubblica frequenza della cittadinanza ed esposto all'Albo Pretorio dal 07/08/2001 all'08/09/2001, per n. 30 gg. interi e consecutivi. A seguito della nuova pubblicazione non sono pervenute altre osservazioni.

Sulla variante in questione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere favorevole della ASL RM F competente per territorio del 18/10/2001 n. 3885/3.7;



- Parere favorevole dell'Assessorato Regionale Sviluppo del mondo agricolo e del mondo rurale, ai sensi dell'ex art. 7 della L.R. n. 59/1995, rilasciato in data 29/04/2002 prot. 2073;
- Parere favorevole, ai sensi dell'ex art.13 della L.R. n. 64/94 da parte dell'Assessorato Ambiente e Protezione Civile della Regione rilasciato in data 02/07/2002.

In data 10/12/2002 prot. 27016 l'Area 2B.5 ha trasmesso la relazione istruttoria al Comitato Regionale per il territorio.

Nell'adunanza del 10/07/2003 con voto n. 37/2 il C.R.T. sulla variante in questione ha espresso il seguente parere: (...) *che la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Manziana adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.91 in data 16/12/2000 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 09/07/2001 sia meritevole di approvazione con modifiche, integrazioni e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/76 (...)*. Con nota n. 169172 del 28/11/2003 la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso copia del suddetto parere al Comune perché l'Amministrazione Comunale provvedesse ad adottare le proprie controdeduzioni.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/12/2003 l'Amministrazione Comunale di Manziana ha controdedotto al voto n. 37/2 del C.R.T. con l'accettazione "in toto" di quanto stabilito nel "Voto"

Sulla Variante Generale adottata dall'Amministrazione Comunale, con nota n. 29/13-20-2002 del 12/02/03 la Regione Carabinieri Lazio, Compagnia di Bracciano, ha comunicato, per gli adempimenti di cui al 4° comma dell'art. 78 del D.lgs 267/00 a questo Assessorato che, dalle indagini, a quella data ancora in corso, sono emersi interessi immediati e diretti da parte di alcuni Amministratori Comunali in ordine alla violazione dell'art. 78, secondo comma del citato Decreto.

Con nota n. 29672/2003, la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha formulato all'Area Avvocatura e Consulenza specifico quesito in merito all'istituto della sospensiva delle parti di Piani Urbanistici nelle more dell'accertamento di specifici interessi di Amministratori dell'Ente locale ex art. 78, comma 4 del citato decreto legislativo.

In data 03/03/2003 è pervenuta l'istanza dell'Avv. Taormina, legale dell'Amministrazione Comunale, nella quale si sosteneva la non applicabilità della norma in oggetto richiamata.

La Direzione Territorio ed Urbanistica con ulteriore nota prot. n. 35099 del 06/03/2003 nel trasmettere la citata lettera chiedeva all'Avvocatura Regionale di esprimersi al riguardo.

Con nota n. 36284 del 14/03/2003, l'Area Avvocatura nel confutare la tesi del difensore dell'Amministrazione Comunale, fra l'altro, così si pronunciava: (...) *Si conferma pertanto il parere reso con foglio 4/3/2003 prot. n. 30493 con la precisazione che la formulazione dell'art. 78 quarto comma D.lgs.vo n. 267/2000 sembra consentire una sospensiva "selettiva", limitata cioè alle parti dello strumento urbanistico oggetto della correlazione con specifici interessi: ciò in simmetria con il finale annullamento*





parziale, che consegue all'accertamento della correlazione stessa a mezzo di sentenza passata in giudicato.

Senonchè nell'attuale fase di indagini, in cui non è dato neppure di conoscere i nominativi degli indagati - che potranno essere individuati soltanto nell'eventualità si pervenga alla richiesta di rinvio a giudizio - non risulta evidentemente possibile circoscrivere la portata della sospensione (...).

Con nota, prot. n. 20867 del 04/02/2004, l'Amministrazione Comunale di Manziana ha trasmesso copia dell'avviso all'indagato della conclusione delle indagini preliminari - art. 415 bis c.p.p. - Procura della Repubblica presso il Tribunale di Civitavecchia - Ufficio del Sostituto Procuratore datato 7/10/2003.

Da tale avviso di conclusione delle indagini preliminari risultano sia i soggetti interessati che le particelle catastali delle aree oggetto della correlazione.

A seguito di tale trasmissione, la Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica ha rappresentato all'Area Avvocatura Regionale la seguente ulteriore questione (...)

*La fase delle indagini preliminari si è conclusa con il rinvio a giudizio di alcuni Amministratori per i quali sussisterebbe il suddetto stato di correlazione immediata e diretta relativamente a piccole porzioni del territorio comunale interessato dalla Variante all'esame degli Uffici Regionali.*

*Rilevato che le suddette aree risultano di limitatissima estensione e tali da non compromettere e/o alterare l'assetto insediativo definitivo della Variante, si chiede a codesta avvocatura di voler chiarire se sia lecito agli Uffici Regionali, senza promuovere l'ulteriore interpello del Comitato Regionale per il Territorio di cui all'art. 16 della Legge Regionale n. 38/99, procedere all'approvazione della Variante previo stralcio delle suddette aree (...).*

Con nota prot. n. 45089, l'Area Avvocatura, fra l'altro, si è così pronunciata: (...) *A giudizio dello scrivente apparirebbe preferibile acquisire ulteriore parere del Comitato suddetto attesa la sua competenza a valutare quale eventuale impatto lo stralcio de quo sia suscettibile di determinare sull'assetto insediativo contemplato nella Variante. (...)*

In relazione a quanto premesso si procede ad analizzare la situazione urbanistica delle aree oggetto delle accertate correlazioni come riportato nell'avviso all'indagato.

- 1) - Lotto di terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 3 particella 218 che a seguito dell'adozione della Variante subiva una trasformazione da zona E1 (agricola normale) con indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq a zona B3 (completamento) con indice di fabbricabilità 1,00 mc/mq.

#### Considerazioni

La particella incificata ha una superficie di mq 2960. La destinazione prevista dalla variante è quella di zona di completamento con giardino erborato (B/4). Indice fondiario 0,30 mc/mq. Per gli edifici esistenti la norma prevede soltanto adeguamenti di natura tecnologica e di servizio in ragione del 5% della cubatura esistente. La destinazione di zona B3 riportata nell'avviso all'indagato risulta errata. L'eventuale annullamento della destinazione urbanistica nel caso di sentenza di condanna passata in giudicato non compromette la restante zona B4 che peraltro si attua con interventi diretti.



- Lotto di terreno, distinto al N.C.T. al foglio n. 12, particelle nn. 228, 252, 253, 276, il quale a seguito dell'adozione della Variante al P.R.G. passa da zona E1 (agricola normale) con indice di fabbricabilità 0,00 mc/mq (in quanto totalmente boschivo) a zona F1 (servizi) con indice di fabbricabilità 1,00 mc/mq.

Considerazioni

Le particelle nn. 222, 252, 253, per una superficie di 2.717 mq costituiscono un unico appezzamento di terreno a ridosso di una struttura commerciale esistente, con destinazione F1 (servizi privati). Indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc/mq. La rimanente particella n. 276, attualmente individuata catastalmente con il n. 297, per una superficie di mq 1600, assume nella variante la destinazione di zona F1 (servizi privati). Nell'avviso all'indagato la stessa viene indicata come boscata attribuendogli un indice di 0,00 mc/mq. Dalle misure della tavola serie E1/3 del P.T.P. Ambito n. 3, la stessa è ricompresa in una più vasta zona graficizzata come boscata.

Occorre rilevare che ad una più attenta verifica, ed in particolare dalla visura della aerofotogrammetria del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SIRT), la stessa particella risulta limitrofa alla zona boscata, ma ricompresa in una più ampia zona coltivata ad alberi da frutto. Tale utilizzazione è confermata dalla visura catastale che nella qualità la classifica, appunto, come "seminato arborato".

Occorre, inoltre, rilevare che nella tavola di graficizzazione dei vincoli della variante (TAV. 3.2) denominata "Sintesi di salvaguardia del Territorio Comunale" già il progettista ha rilevato, graficizzandola, la differenza fra i territori coperti da boschi e foreste come riportati nella tavola del P.T.P. n. 3 e le aree boscate realmente esistenti. Nella tavola in questione la particella è fuori dal perimetro delle zone boscate. Per la stessa non risulta peraltro applicabile il contenuto dell'art. 10 della L.R. n. 24/98 che definisce le condizioni perché un'area debba ritenersi boscata e quindi sottoposta ai limiti della tutela paesistica, come peraltro certificato dall'Amministrazione Comunale (nota prot. 53964 dell'1.04.2004). L'eventuale annullamento di tale destinazione urbanistica, nel caso di sentenza di condanna passata in giudicato, non compromette la restante zona F1 in quanto la stessa si attua con intervento diretto senza l'obbligatorietà di una stretta correlazione fra le parti, determinata dallo strumento attuativo.

- 2) - Lotto di terreno, distinto al N.C.T. al foglio n. 4 particelle n. 39 e 126, il quale con la Variante passa da zona E1 (agricola normale) con indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq a zona C4/2 (espansione) con indice di fabbricabilità 0,20 mc/mq.

Considerazioni

Le particelle nn. 39 e 126 costituiscono una striscia di terreno avente una dimensione di circa 155 mt per 126 mt. per una superficie di mq 1940 definiti in alto ed in basso da due strade, all'interno di una vasta zona frazionata con analogo taglio delle particelle e dimensioni. La località in questione (Macerine)



è stata oggetto di specifica perimetrazione da parte dell'Amministrazione Comunale nell'ambito della individuazione di nuclei abusivi ai sensi della L. riadottata la perimetrazione dei nuclei abusivi mentre ancora non risulta adottata la variante speciale. Nella stessa, la collocazione degli standard e la viabilità dovranno tenere conto dell'eventuale possibile annullamento della destinazione urbanistica delle particelle de quo nel caso, come già detto più volte, della eventuale condanna passata in giudicato questo al fine di non compromettere l'attuazione dell'intero Ambito.

- 3) - Lotto di terreno, distinto al N.C.T. al foglio n. 5, particella 349 il quale con la Variante passa da zona E1 (agricola normale) con indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq, a zona C2/2 (espansione) con indice di fabbricabilità territoriale 0,57 mc/mq (IF 0,70 mc/mq).

Considerazioni

La particella in questione ha una superficie di 1100 mq. Anche in questo caso l'area risulterebbe, secondo la tavola E1/3 del P.T.P. n. 3, come boscata. Dalla verifica con la foto aerea e come peraltro rappresentato dal progettista nella tavola 3.2, la stessa non risulta interessata dalla presenza di boschi, al riguardo vedasi la certificazione comunale citata in precedenza. La particella è parte di un'ampia zona che la variante destina a zona residenziale C2/2 (mista) mentre nell'avviso all'indagato tale particella è erroneamente riportata con i parametri della C2/1 (2) mista. (vedi sopra). Ferme restando le modalità attuative attraverso il Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata i parametri edificatori risultano: IF mc/mq 0,40; I.F. mc/mq 0,50. In fase di Piano attuativo si dovrà tenere conto della collocazione della viabilità e degli standard proprio per non compromettere o limitare l'attuazione del comparto nel caso di eventuale annullamento della destinazione urbanistica della particella in questione.

- 4) - Lotto di terreno, distinto al N.C.T. al foglio n. 5, particelle 146 e 181 il quale passa da zona C4 (espansione) con indice di fabbricabilità 0,15 mc/mq a zona C1/3 (espansione) con indice di fabbricabilità territoriale 0,20 mc/mq (IF 0,33 mc/mq).

Considerazioni

Le particelle in questione hanno una superficie complessiva di mq 3850 ricadenti in una originaria destinazione residenziale C4 non attuata. La variante propone un innalzamento dell'indice da 0,15 mc/mq a 0,20 mc/mq e l'attuazione



attraverso il Piano Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione. L'area non risulta vincolata. Per le stesse valgono le stesse considerazioni svolte al punto precedente.

- 5) - Lotto di terreno, distinto al N.C.T. al foglio n. 4 particelle nn. 132 - 136- 137 - 139, il quale passa da zona E1 (agricola normale) con indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq a zona C4/2 (espansione) con indice di fabbricabilità 0,20 mc/mq.

Considerazioni

Le particelle sviluppano una superficie complessiva di 2960 mq ed hanno le medesime caratteristiche nella conformazione planimetrica delle particelle elencate al punto n. 2. Ricadono anch'esse all'interno della perimetrazione dei nuclei abusivi e della variante speciale in località Macerine. Valgono le considerazioni svolte per il punto 3).

- Lotto di terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 6 particelle n. 179 e 280 il quale passa da zona C2 (espansione) con indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq a zona B1 (completamento) con indice di fabbricabilità 2,50 mc/mq.

Considerazioni

Le particelle n. 179 e 280 rappresentano una striscia di terreno avente una superficie di 560 mq, delle dimensioni di circa 110 mt per 500 mt, a ridosso di una viabilità esistente. La zona risulta edificata ed in presenza di opere di urbanizzazione. L'art. 33.1 delle N.T.A. della Variante norma tali zone definendole "zone edificate sature residenziali e non residenziali": (...) *Riguardano quelle aree nelle quali già esiste una edificazione uguale o superiore a quella prevista dalla variante comunale al P.R.G. e per le quali le presenti N.T.A. non prevedono integrazioni di edificabilità se non previste da altre norme delle N.T.A. (...).* L'eventuale annullamento della destinazione urbanistica non compromette altri possibili interventi previsti per tale zona.

- Lotto di terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 3 particella n. 390 che passa da zona E1 (agricola normale) con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq a zona B3 (completamento), con indice di fabbricabilità 1,00 mc/mq.

Considerazioni

La particella n. 390 ha una superficie di mq 530, ricade in zona B3 edificata ed urbanizzata. Si attua con intervento diretto. Anche in questo caso l'eventuale annullamento della destinazione urbanistica non comprometterebbe gli altri possibili interventi previsti per tale zona.

- 6) - Lotto di terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 3 particelle nn. 340 - 341 - 342 che passa da zona E1 (agricola normale) indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq a zona B3 (completamento) con indice di fabbricabilità 1,00 mc/mq.



Considerazioni

Le particelle nn. 340-341-342 per una superficie di 2260 mq rappresentano un lotto di terreno a ridosso di una viabilità esistente in prossimità della linea ferroviaria Roma-Viterbo di cui una parte di tale lotto ricadente nella fascia di rispetto ferroviario indicata nella tavola 6.1 della variante. La destinazione prevista è quella di zona B4 "zona di completamento con giardino arborato" (art. 33.4 delle N.T.A.) con un indice di fabbricabilità fondiario di 0,30 mc/mq. La destinazione riportata nell'avviso all'indagato di zona B3 con Indice Fondiario 1,00 mc/mq risulta errata. Comunque l'eventuale annullamento della destinazione urbanistica non comprometterebbe la restante zona B4, che peraltro si attua con interventi diretti.

**CONCLUSIONE**

In relazione a quanto precedentemente esposto il Comitato ritiene che le aree oggetto della "sospensiva selettiva" risultano di limitata estensione e tali da non compromettere o alterare l'assetto insediativo contemplato nella Variante.

In relazione al contenuto dell'art. 78 comma 4 e come specificato dal citato parere dell'Avvocatura Regionale occorre sottolineare che seppure sospese, le disposizioni introdotte dalla variante risultano ancora esistenti e potenzialmente in grado, una volta accertata l'inesistenza della correlazione de qua, di esplicare tutta la propria efficacia.

Nell'eventualità contraria di condanna passata in giudicato per accertata violazione del citato art. 78 del D.lgs.vo 267/2000 per le aree stesse trova applicazione il disposto dell'art. 2 della legge 1187/68 nonché l'art. 1 lettera b della L.R. 86/90.

PER IL SEGRETARIO DEL C.R.P.T.  
(assente)

F.TO IL VICE SEGRETARIO  
(rag. Antonio Mannarà)

F.TO IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.P.T.  
(arch. Antonino Bianco)

