

Religiosi
Roberto
Scelz. in n. p. art. 2 comma 29 e legge 662/96 - Filiale di Roma

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 20 luglio 1999

Si pubblica nel numero n. 20 di ogni mese

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

- Il BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli.
- 1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.);
 - 2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III del Bollettino Ufficiale.

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

SOMMARIO

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 aprile 1999, n. 2071.

Comune di Canepina (Viterbo). Piano regolatore generale. Approvazione Pag. 4

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 aprile 1999, n. 2136.

Legge regionale 26 giugno 1987, n. 33, art. 19, comma 1, modificato con la legge regionale 13 settembre 1995, n. 49, comma 1, comune di Civita Castellana (Viterbo). Riserva di un alloggio di edilizia residenziale pubblica a favore del nucleo familiare signora Hivet Aregawi Pag. 12

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 maggio 1999, n. 2283.

Legge regionale 26 giugno 1987, n. 33, art. 19, comma 2 e 3, modificato con legge regionale 13 settembre 1995, n. 49, comune di Acquapendente (Viterbo). Riserva temporanea di un alloggio di edilizia residenziale pubblica Pag. 13

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 maggio 1999, n. 2375.

Comune di Nepi (Viterbo). Variante al vigente piano regolatore generale per individuazione zona industriale in località Graciolo. Approvazione Pag. 14

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 maggio 1999, n. 2640.

Corso biennale di formazione specifica in medicina generale relativo agli anni 1996/97. Nomina commissioni per l'esame finale Pag. 16

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 maggio 1999, n. 2835.

Delega di funzioni all'assessore regionale all'urbanistica e casa. Art. 81, 2° e 3° comma. D.P.R. n. 616/1997 Pag. 17

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1° giugno 1999, n. 3035.

Regolamento (CR) n. 1627/98. Disposizioni operative per autorizzazione impianto nuovi vigneti per ettari 124, distribuiti tra n. 13 vini a D.O.C. del Lazio Pag. 17

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 giugno 1999, n. 3107.

Direttive per l'esercizio delle funzioni delegate con la legge regionale n. 4 del 20 gennaio 1999. Adozione delle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al regio decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267 Pag. 24

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 giugno 1999, n. 3177.

Comune di Nepi (Viterbo). Variante al P.R.G. per l'individuazione di una zona alberghiera in località «Settevene». Pag. 26

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 giugno 1999, n. 3178.

Comune di Sant'Oreste (Roma). Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi. Approvazione Pag. 28

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 giugno 1999, n. 3238.

Legge n. 10/91. Integrazione programma 1999 approvato, ai sensi dell'art. 4 della deliberazione Consiglio regionale n. 482/98, con deliberazione Giunta regionale n. 2091 del 20 aprile Pag. 32

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 8 GIU. 1999

ADDI' 8 GIU. 1999 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
CCSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Fasquale	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
 OMISSIS

ASSENTI: Amati - Ciuffarelli - Hermanin - Lucisano - Meta

DELIBERAZIONE N° 3178

OGGETTO: Schema di deliberazione concernente: COMUNE DI SANT'ORESTE (RM). VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO DEI NUCLEI ABU SIVI. APPROVAZIONE.



LA GIUNTA REGIONALE

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

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

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

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

VISTA la legge regionale 8.11.77, n. 43;

VISTA la legge regionale 2.5.80, n. 28;

VISTA la legge 15 maggio 1997, n. 127;

RITENUTO che con D.G.R. 21 giugno 1983 n. 3512 è stato approvato il P.R.G. del Comune di Sant'Oreste (RM);

VISTA la deliberazione consiliare n. 137, del 21.10.94 con la quale il detto Comune di Sant'Oreste (RM) ha adottato una variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei edilizi abusivi - legge 28/80;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge sono state presentate, n. 9 osservazioni in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera di consiglio comunale n. 81 del 25.7.95;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati della variante in questione, presentati all'Assessorato all'Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del C.T.C.R., 1^a Sezione;

VISTO il voto n. 14/2 messo dal C.T.C.R. nella adunanza del 25.3.98, che si condivide e che allegato alla presente (allegato a), ne forma parte integrante della presente delibera;

VISTA la lettera 18.11.98 n. 10784, con la quale l'Assessorato all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche, integrazioni e prescrizioni proposte dal ripetuto Comitato Tecnico al Comune di Sant'Oreste, invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni, ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1997;

VISTE le deliberazioni consiliari nr.83e " del 24.11.98 e del23.3.99 con le quali il Comune di Sant'Oreste ha integralmente accettato le modifiche richieste dal C.T.C.R.;

VISTE le attestazioni 15.1.94, dal n. 421 al n. 428, e24.9.94, n. 8156, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 1/86 con la quale l'Assessore agli Usi Civici dichiara che le aree interessate dalla Variante di che trattasi compromettono terreni sia di natura privata, liberi da diritti civici e sia di natura demaniale sui quali sono in esercizio diritti civici;



VISTA la D.G.R. 14.3.96 n. 1415 di mutamento di destinazione di terreni di demanio civico per destinazione edificatori;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

D E L I B E R A

Con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni indicate nell'allegato "A" (voto n. 14/2) è approvata la variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi adottata dal Comune di Sant'Oreste (RM) con delibera di Consiglio Comunale n. 137 del 21.10.94.

Detta Variante viene vistata dall'Assessore all'Urbanistica e Casa nell'allegato "A", nella delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25.7.95 di controdeduzioni alle osservazioni e nei seguenti elaborati tecnici:

- Relazione Tecnica;
- Norme tecniche
- Tabulati rilevamento abusivismo
- Tavola n. 1 - Inquadramento del PRG vigente in scala 1:2.000;
- Tavola n. 2 - Identificazione abusi in Località Piantoneto in scala 1:2.000;
- Tavola n. 3 - Identificazione abusi in Località Murella stazione in scala 1:2.000;
- Tavola n. 4 - Identificazione abusi in Località Cerqueto - Giardino - Serpentano in scala 1:2.000;
- Tavola n. 5 - Identificazione abusi in Località Ponticello in scala 1:2.000;
- Tavola n. 6 - Identificazione abusi in Località Selva Grande in scala 1:2.000;
- Tavola n. 7 - Zonizzazione Località Piantoneto in scala 1:2.000;
- Tavola n. 8 - Zonizzazione Località Murella - Stazione in scala 1:2.000;
- Tavola n. 9 - Zonizzazione Località Cerqueto - Giardino - Serpentano in scala 1:2.000;
- Tavola n. 10 - Zonizzazione Località Ponticello in scala 1:2.000;
- Tav. 11 - Zonizzazione località Selva Grande in scala 1:2.000;
- Tavola n. 12 - Zonizzazione Località Verzano in scala 1:2.000;
- Tavola n. 13 - Estratto di Piano Paesistico,
- Tavola n. 14 - Caratteri Geologici e Agrogeologici in scala 1:10.000 e 1:25.000;
- Tavola n. 15 - Estratto dal PRG vigente: Vincoli.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell'allegato "A".

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, punto 32 della legge 15.5.97, n. 127.

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

IL PRESIDENTE: F.lli PIETRO BADALONI "

IL SEGRETARIO: F.lli Don. Saverio GUCCIONE



ORIGINALI

ALLEGATO "A"

REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma, 05 NOV 1998
Via Giorgione, 129/163
Telefono 51681



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

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Adunanza del 25/3/1998.
Voto n.14/2

OGGETTO: Comune di Sant'Oreste (Provincia di Roma).
Variante Speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi
adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 137 del
21/10/1994.

LA SEZIONE

Vista la nota n. 2146 del 29.11.95 con la quale il Settore Amministrativo per la Pianificazione comunale ha trasmesso al Settore Tecnico per la Pianificazione comunale gli atti ed elaborati della Variante Speciale in oggetto per l'istruttoria.

Preso atto della regolarità formale e sostanziale degli atti di cui sopra accertata dagli Uffici Amministrativi Regionali.

Vista la lettera prot. n. 97 in data 11.3.98 con il quale il Presidente ha nominato gli architetti Carlo Fioretti e Francesco Brancaccio relatori dell'affare in oggetto.

PREMESSO CHE:

Il Comune di Sant'Oreste è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.3512 del 21/6/83 ed ha adottato la presente variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi con Delibera del c.C. n.137 del 21/10/94.

Gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici trasmessi sono i seguenti:

A - ATTI AMMINISTRATIVI

- Domanda di approvazione a firma del Sindaco;
- Delibera del C.C. n.137 del 21/10/94 avente per oggetto "Adozione variante al P.R.G. per Recupero Nuclei Abusivi";
- Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali;



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 48
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 183
Telefono 51681

Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio;
Certificato di avvenuto deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
Foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma;
Pubblicazione avviso di deposito del progetto di adozione Variante Speciale al P.R.G. sul quotidiano;
Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate;
Registro protocollo delle n. 09 osservazioni;
N. 09 osservazioni in originale meglio elencate nella Delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 25.7.95, "Oggetto: Variante Speciale al P.R.G. del Comune di Sant'Oreste - Esame osservazioni e adozione controdeduzioni";
Parere di cui alla Legge Regionale 3/1/1986 n. 1 rilasciato dall'Assessorato Regionale agli Usi Civici in data 15/1/1994 n. 00427;
Delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21/10/1994 l'"Autorizzazione per l'alienazione od il cambio di destinazione d'uso delle aree di demanio civico del Comune di Sant'Oreste".

B - ELABORATI TECNICI - (n. 1 Originale e n. 6 copie)

Relazione Tecnica;
Norme Tecniche;
Tabulati rilevamento abusivismo;
Tavola n. 1 - Inquadramento del P.R.G. vigente in scala 1:2.000;
Tavola n. 2 - Identificazione abusi in località Piantoneto in scala 1:2.000;
Tavola n. 3 - Identificazione abusi in località Murella - Stazione in scala 1:2.000;
Tavola n. 4 - Identificazione abusi in località Cerqueto - Giardino - Serpentano in scala 1:2.000;
Tavola n. 5 - Identificazione abusi in località Ponticello in scala 1:2.000;
Tavola n. 6 - Identificazione abusi in località Selva Grande in scala 1:2.000.
Tavola n. 7 - Zonizzazione località Piantoneto in scala 1:2.000;
Tavola n. 8 - Zonizzazione località Murella - Stazione in scala 1:2.000;
Tavola n. 9 - Zonizzazione località Cerqueto - Giardino - Serpentano in scala 1:2.000;
Tavola n. 10 - Zonizzazione località Ponticello in scala 1:2.000;
Tavola n. 12 - Zonizzazione località Verzano in scala 1:2.000;
Tavola n. 13 - Estratto di Piano Paesistico;
Tavola n. 14 - Caratteri Geologici e Agrogeologici in scala 1:10.000 e 1:25.000;
Tavola n. 15 - Estratto dal P.R.G. vigente: Vincoli.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

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

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

La SS Flaminia;

- 1) La Provinciale per Sant'Oreste;
- 2) L'Autostrada A1 Roma-Firenze

La ferrovia che serve questo territorio è la Roma-Viterbo con la Stazione di Sant'Oreste ed attraversa molto marginalmente il territorio comunale. La ferrovia Roma-Firenze attraversa invece il territorio totalmente, ma non ha fermate.

CONSIDERATO CHE:

In applicazione della Legge Regionale n. 28/80 e successive modificazioni ed integrazioni, il Comune di Sant'Oreste ha effettuato l'accertamento delle situazioni di Abusivismo edilizio procedendo al rilevamento delle costruzioni e dei nuclei edilizi abusivi con la perimetrazione di questi ultimi con il procedimento descritto nell'art. 2 della stessa Legge, e pertanto, con deliberazione del Consiglio Comunale n.110 del 23/06/1989, ha adottato gli elaborati tecnici di localizzazione e perimetrazione degli abusi. Successivamente con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 223 del 23/11/1989 il Comune di Sant'Oreste ha assunto le proprie determinazioni sulle osservazioni presentate in merito alla perimetrazione dei nuclei abusivi.

Come previsto dall'art. 4 della Legge Regionale n. 28/80 e successive modificazioni ed integrazioni, per recuperare ai fini urbanistici i nuclei abusivi perimetrati, il Comune di Sant'Oreste ha quindi deciso di procedere alla formazione della Speciale Variante al P.R.G. tesa a definire la normativa e la zonizzazione dei territori interessati

Il Comune ha infatti valutato e ritenuto che incorressero le condizioni di rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per residenza stabile e lo ha confermato con la sua Nota integrativa con la quale ha ribadito come:

- tutti i nuclei di che trattasi sono costituiti da edilizia sorta spontaneamente sulla spinta della necessità di risolvere problemi abitativi reali, ed in nessun caso si tratta di edilizia speculativa o di seconde case;
- la ridotta dimensione del fenomeno dei nuclei abusivi a Sant'Oreste non può certamente essere assunto come criterio di discriminazione della rilevanza socio-economica, perchè ai fini locali tutti i nuclei sono stati perimetrati in ragione della loro importanza nell'equilibrio del tessuto urbano;



- tutti i nuclei perimetrati, oggetto della Speciale Variante al P.R.G., partecipano di un hinterland urbano (chiaramente estensivo) che nel Comune di Sant'Oreste ha una sua specificità; prova ne sia che molte zone erano già edificabili nel P.R.G., (o nel P. di F. precedente) sia pure con minore densità, o sono limitrofe, comunque, all'urbanizzato.

La scelta di procedere all'inserimento nella Speciale Variante di questi nuclei è motivata anche dalla loro facile integrabilità dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie ed appare particolarmente rispondente allo spirito della legge che è tesa al recupero urbanistico del fenomeno dell'abusivismo e non ad una generica sanatoria edilizia.

Pertanto, valutate positivamente le condizioni di inserimento dei singoli insediamenti nel territorio (così come normato dal Vigente P.R.G.) ed analizzata la compatibilità con il regime vincolistico esistente nei territori dei singoli nuclei perimetrati, la Speciale Variante ha proceduto a proporre condizioni normative e densità edilizia miranti a perseguire tale obiettivo alla luce delle situazioni di fatto.

VISTO CHE:

Questa Speciale Variante non prevede alcuna modificazione della grande viabilità, non propone variazioni agli spazi che l'attuale P.R.G. destina a finalità pubbliche, e pertanto l'equilibrio nella dotazione dei servizi viene ricercato e proposto limitatamente all'equilibrio delle nuove densità insediative contenute in questa Speciale Variante nella misura prevista dal D.I. n. 1444 del 02 aprile 1968.

Richiamando espressamente l'art. 9 della Legge Regionale n. 28/80 questa Speciale Variante è stata redatta in scala 1:2.000 onde poter dar luogo all'attuazione delle previsioni senza dover redigere un successivo Piano Urbanistico Attuativo, e contiene:

- a) l'indicazione delle superfici stradali e dei parcheggi pubblici;
- b) l'indicazione degli spazi destinati ai servizi pubblici ed al verde pubblico;
- c) le aree soggette a speciali vincoli o sottratte alla edificazione;
- d) la zonizzazione delle aree destinate alle edificazioni con relativa normativa riguardante le caratteristiche volumetriche ed edilizie (sia per i lotti edificati, sia per quelli per i quali si consente l'edificazione all'interno dei nuclei stessi) e le destinazioni d'uso.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

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

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Dall'esame degli atti, l'aumento degli abitanti insediabili che la Speciale Variante comporta nei riguardi delle previsioni del Piano Regolatore Vigente è sostanzialmente contenuto, tanto che non appare tale da alterarne sensibilmente il dimensionamento, tanto più che sono stati anche assunti provvedimenti parzialmente compensativi degli incrementi insediativi derivanti dalla Speciale Variante e questi sono stati operati attraverso il cambio di destinazione d'uso di una zona residenziale del P.R.G. vigente sita in località Verzano con un indice edificatorio di 1,5 mc/mq. che ora viene proposta in parte come verde privato e in parte come verde pubblico.

Tale area comunque era l'unica area rimasta a disposizione del comune di S. Oreste, il P.R.G. vigente di fatto è ormai completamente esaurito, le uniche aree ancora edificabili sono alcuni lotti interclusi situati sia in zone B che in zone C.

Questa Speciale Variante per il Recupero dei Nuclei Abusivi ha definito le densità territoriale e fondiaria in maniera inderogabili.

Pertanto, per la determinazione sia dell'Indice Fondiario che dell'Indice Territoriale il Comune di Sant'Oreste ha proceduto mirando soprattutto a non accrescere in modo sensibile il dimensionamento finale del P.R.G.

In questa Variante Speciale per i nuclei abusivi, la relazione che intercorre tra i due indici (territoriale e fondiario) appare sempre diversificata in quanto, di fronte a situazioni molto disomogenee tra loro dal punto di vista urbanistico, si è voluto tener conto non solo dell'incidenza di parametri abituali quali viabilità e standard, ma anche dei "picchi" di cubatura realizzata abusivamente.

In alcuni nuclei infatti, si riscontrano singoli abusi di dimensione notevole rispetto al contesto, che generano, nel lotto in cui ricadono, un indice Fondiario di fatto talmente elevato da risultare assolutamente improponibile come nuovo indice fondiario da attribuire all'intero nucleo oggetto della Variante.

D'altronde l'adozione pura e semplice di un Indice di Edificabilità "Medio" a parere del Comune di Sant'Oreste, rischiava nella maggior parte dei casi, di porre a carico (in termini urbanistici) di chi non ha abusato affatto (o ha abusato meno) tutte le cubature di chi aveva abusato molto.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

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

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51.681

Il Comune di Sant'Oreste ha quindi scelto di calcolare l'Indice Territoriale come valore capace di assorbire la massima cubatura finale risultante in ciascun nucleo (comprensivo cioè di tutto il consentito dalla Variante e delle cubature abusive rilevate) e l'Indice Fondiario come valore capace di esprimere la massima cubatura realizzabile in un lotto perimetrato, per effetto della Speciale Variante al P.R.G. (28/80).

Dall'analisi dei valori proposti dal Comune di Sant'Oreste in questa Speciale Variante si riscontra come per le zone perimetrata che erano già edificabili, l'Indice Fondiario proposto è uguale o di poco superiore a quello di P.R.G., mentre per la cubatura in eccesso questa viene sanata "una tantum" ai sensi di uno specifico nuovo articolo di Norme Tecniche di Attuazione ed assorbita nell'ambito del nuovo indice territoriale proposto.

Con la proposta progettuale articolata in questi termini, il recupero dei nuclei abusivi appare totalmente sotto controllo e rispondente agli obiettivi della Speciale Variante, in quanto l'Indice Fondiario indica quanto è possibile costruire in ogni lotto catastale, e l'Indice Territoriale tiene invece conto di tutto l'insediato e l'insediabile e di conseguenza ha consentito la quantificazione certa delle dotazioni di spazi pubblici necessarie ad ogni nucleo.

Per calcolare gli indici territoriale e fondiario in ciascun nucleo perimetrato, in maniera rispondente ai principi su esposti, il Comune di Sant'Oreste ha proceduto nei seguenti termini:

per determinare l'Indice Fondiario ha inizialmente individuato l'Indice Fondiario di ogni edificio abusivo, e per tale individuazione ha utilizzato ciascuna pratica di condono edilizio ricadente nei nuclei perimetrati e disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Quindi, quando la media tra questi indici di fatto, è risultata inferiore all'indice fondiario del vigente P.R.G., questa Variante ha proposto lo stesso indice di P.R.G. (o un valore di poco superiore); mentre quando la media tra indici di fatto è risultata maggiore dell'indice fondiario del vigente P.R.G., la Speciale Variante ha proposto una corrispondente maggiorazione dell'indice.

A sua volta l'Indice territoriale è stato determinato come rapporto tra la somma di cubatura generata dall'Indice Fondiario proposto e cubatura abusiva esistente in eccesso rispetto all'Indice Fondiario proposto e la Superficie Territoriale del Nucleo abusivo.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

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

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

In definitiva l'Indice Territoriale proposto per ciascun nucleo abusivo da questa Speciale Variante al P.R.G. consente di quantificare totalmente la quantità di standards di cui deve essere dotato ciascun nucleo in quanto tiene conto dell'intero volume edificato che sarà presente del processo di sanatoria dell'esistente e di nuova edificazione integrativa consentita.

Passando all'analisi di ciascun singolo nucleo si analizzano i valori proposti dal Comune di Sant'Oreste come risultato dall'applicazione della metodologia su esaminata.

Per quanto riguarda i nuclei abusivi perimetrati che sono localizzati in aree che il vigente P.R.G. aveva già tipizzato come aree edificabili, la situazione della proposta di Variante è la seguente.

Il nucleo abusivo n. 7 in località "Cerqueto" occupa una vasta area a Sud-Est del Centro Storico e dal vigente P.R.G. è destinata ad espansione edilizia di tipo C2, C3 e C4 regolata dalle Norme Tecniche del vigente P.R.G.

In particolare, la zona con destinazione C2 che occupa gran parte del nucleo (mq. 47.800) è praticamente satura. In essa i numerosi abusi denunciati riguardano essenzialmente garage e modesti ampliamenti che, pur essendo realizzati o in difformità o in assenza di licenza edilizia, non generano cubature in eccesso rispetto a quelle consentite dal Piano.

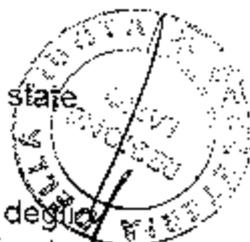
L'Indice Territoriale vigente del P.R.G., pertanto, è stato lasciato invariato dalla Speciale Variante in esame.

Analogamente per la zona C3 (mq. 12.880) che è stata riproposta senza introdurre variazioni in quanto quasi completamente libera ed interessata da un Piano di Lottizzazione già approvato dal Comune.

Diversa la situazione per le zone C4 (mq. 21.920) nelle quali sono state realizzate cubature eccedenti rispetto a quanto consentito dal P.R.G.

Nella zona C4 della località Cerqueto, l'Indice Fondiario Effettivo Medio degli edifici abusivi è risultato al Comune di Sant'Oreste pari a 0,48 mc./mq. a fronte dello 0,25 mc./mq. consentito dal P.R.G.

Per tener conto anche di una perequazione minima tra abusi e quanti non hanno realizzato abusivamente, il Comune di Sant'Oreste ha proposto un incremento minimo dell'Indice Fondiario del P.R.G. Vigente, portandolo da 0,25 mc./mq. a 0,3 mc./mq.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 48
Prima Sezione

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

Di conseguenza l'indice Territoriale è proposto in termini di 0,4 mc./mq. e per l'incremento di cubatura che consente un aumento di abitanti insediabili pari a 33 unità, deriva la individuazione di 589 mq. di nuove aree per standards definite negli elaborati grafici della Speciale Variante in esame.

Il nucleo abusivo n. 10 in località "Ponticello 1" è completamente inserito in zona C2 con Indice Fondiario 0,9 mc./mq.

Gli abusi presenti non riguardano cubature in eccesso rispetto a quanto consentito dal P.R.G., ma edifici realizzati senza o in difformità o in assenza di Concessione Edilizia.

La Speciale Variante di P.R.G. ha pertanto confermato l'indice esistente ed ha definito la viabilità interna, peraltro già esistente.

Considerato che la valutazione di incremento di abitanti è di circa 5 unità, la Speciale Variante non propone nuove aree a standards in quanto dimensionalmente irrisorie e diseconomiche nella acquisizione.

Per quanto attiene al nucleo abusivo n. 9 in località "Ponticello 2" questo è ubicato in prossimità del campo sportivo con una superficie complessiva di 41.000 mq. di cui 12.600 mq. destinati a zona B, 27.400 mq. a zona C2 e 1.100 mq. a servizi pubblici.

Gli abusi di questa zona, costituita da villini a due e tre piani, riguardano, in genere, eccessi di cubatura rispetto a quanto consentito dal P.R.G.

Vista la scarsa entità di tali abusi, la Speciale Variante propone di lasciare invariato l'indice tanto della zona B, che della C2, sanando le cubature in eccesso con il ricorso alla specifica normativa tecnica prevista in questi casi.

Con la sanatoria limitata alla presa d'atto delle cubature in eccesso rilevate, l'incremento di abitanti che risulta è di 41 abitanti e pertanto vengono individuati ulteriori 746 mq. di superfici a standards.

Quanto al nucleo abusivo n. 4 in località "Murella 2", la Sezione, ritiene che lo stesso debba essere stralciato dalla perimetrazione proposta, in quanto, non riconosciuto come nucleo e non assimilabile quindi ai limiti contenute nella legge n.28/80.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

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

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 183
Telefono 51681

Il nucleo abusivo n. 3 in località "Stazione 1" è di 10.600 mq. ed include sia una zona artigianale che una zona B1 di P.R.G. vigente.

La gran parte delle sanatorie di questa zona riguardano il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigiano a residenza e pertanto la Speciale Variante propone un cambio di destinazione da zona D a zona B1 nonché una diversa sistemazione della viabilità interna e dei servizi.

L'incremento di abitanti è di 74 unità e quindi la corrispondente previsione di aree a servizi pubblici riguarda 1.332 mq.

Nel nucleo abusivo n. 2 in località "Stazione 2" che è di 8.400 mq. gli abusi riguardano sopraelevazioni, garage o chiusura di terrazze che non generano sensibili aumenti di cubature da giustificare un incremento dell'Indice Fondiario.

Per quanto riguarda i nuclei abusivi perimetrati che sono localizzati in aree che nel P.R.G. vigente sono tipizzate prevalentemente come agricole, la situazione proposta dalla Speciale Variante è la seguente.

Il nucleo abusivo n. 1 in località "Piantoneto" che ricopre una superficie di 22.200 mq. è situato ad Ovest del Centro Storico al confine con il Comune di Rignano Flaminio. Ha una destinazione di P.R.G. a zona E (agricola), e pertanto gli abusi sono stati realizzati in totale difformità alle Norme di Piano.

Gli abusi riguardano modesti edifici residenziali, in buona parte incompleti, con un Indice Fondiario Effettivo che nella media è di 0,163 mc./mq. e con punte di 0,51 mc./mq.

In questo caso la Speciale Variante di P.R.G. ha proposto un Indice Fondiario di 0,14 mc./mq.

L'indice territoriale conseguente è di 0,16 mc./mq. ed il nucleo si configura come un insieme villini di 70/80 mq. per un incremento finale di 46 abitanti rispetto al P.R.G. vigente e di conseguenza con l'individuazione di aree a servizi pari a 835 mq.

La Sezione del C.T.C.R., per i nuclei abusivi n.5 e n.8 nonché quello individuato nella Tav. 11 denominato "Selva Grande", ritiene debbano essere stralciati dalla perimetrazione proposta in quanto non riconoscibili come nuclei e non assimilabili ai limiti e prescrizioni contenute nella L.R. n.28/80.



Inoltre, la Sezione ritiene che in località "Verzano", l'area di proprietà comunale di cui era stata prevista la variazione da zona B a zona "Verde pubblico" a "Verde privato" debba essere respinta confermando per quell'area la destinazione di zona B.

Per quanto riguarda la normativa proposta dalla Speciale Variante questa appare congrua ed in linea con gli obiettivi e le procedure su esposte.

Rispetto alla Speciale Variante sono state presentate in totale nove osservazioni entro i termini di pubblicazione della Variante Speciale.

Il Comune ha controdedotto con apposita Delibera di cui si condividono le controdeduzioni comunali poiché per ogni osservazione sia per la ripulsa e sia per l'accoglimento sono state date opportune motivazioni sia tecniche che urbanistiche.

Tali controdeduzioni non modificano sostanzialmente le previsioni della Variante Speciale, per cui si ritiene poter concordare in merito con le decisioni comunali.

Per quanto riguarda gli aspetti progettuali la variante appare compatibile con la normativa del P.T.P. n. 4.

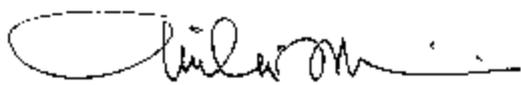
La Sezione ritiene comunque che in sede di controdeduzioni il Comune debba verificare nell'ambito del P.T.P. la compatibilità degli interventi con le Norme del P.T.P. stesso, in particolare con le zone di interesse archeologico e ancor più con quelle sottoposte al vincolo di cui alla Legge 1089/39.

Tutto ciò premesso e considerato la Sezione esprime il

PARERE

che la Variante Speciale al P.R.G. per il Recupero dei Nuclei Abusivi adottata con Delibera del C.C. n.13 del 21/10/94, sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni indicate nei precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della Legge 6/8/1967, n.765.

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



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

