



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 02/11/2012

=====

ADDI' 02/11/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

| | | | | | |
|------------|----------------------|--------------------|----------------|---------|-----------|
| POLVERINI | Renata | Presidente | DI PAOLANTONIO | Pietro | Assessore |
| CIOCCHETTI | Luciano | Vice Presidente | FORTE | Aido | " |
| ARMENI | Fabio | Assessore | MALCOTTI | Luca | " |
| BUONTEMPO | Teodoro | " | SANTINI | Fabiana | " |
| CANGEMI | Giuseppe Emanuele | " | ZEZZA | Maria | " |
| CETICA | Stefano | " | | | |

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 529

Oggetto:

Comune di Ronciglione (VT). Variante generale al P.R.G. Delibera Consiglio Comunale n. 46 del 21/12/2005. Approvazione.





529 - 2 NOV. 2012 62

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica
VISTO lo Statuto della Regione Lazio;
VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;
VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;
PREMESSO che il comune di Ronciglione (Vt) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 6686 del 14.07.1989;
VISTA la deliberazione consiliare n. 46 del 21.12.2005 con la quale il comune di Ronciglione (Vt) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente;
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 63 osservazioni nei termini e n. 5 osservazioni fuori detti termini, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazioni Consiliari n. 49 del 14 e 15.11.2006 e n. 51 del 18.11.2006;
VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 28.12.2010, comprensiva di elaborato grafico, avente ad oggetto "Indirizzi per la riqualificazione e la valorizzazione delle attrezzature balneari e le attività turistiche ricettive sul lago di Vico - perimetrazione area da sottoporre a P.U.A. (piano di utilizzazione degli arenili)", con la quale il comune di Ronciglione (Vt) ha richiesto a questa Regione l'introduzione, all'interno delle NTA della Variante Generale in argomento, della sottozona E4 per la riqualificazione e l'implementazione della attrezzature balneari, secondo le direttive di cui alla D.G.R. n. 1161/2001 e al R.R. n. 11/2009;
RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 190/4 reso nella seduta del 31.03.2011, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
VISTA la nota n. 306116 del 11.07.2011 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al comune di Ronciglione (Vt) copia del suddetto voto n. 190/4 del 2011 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;
VISTA la deliberazione consiliare n. 40 del 29.09.2011 con la quale il comune di Ronciglione (Vt) ha recepito integralmente le modifiche apportate con il citato parere n. 190/4/2011 del C.R.p.T., provvedendo, inoltre, a produrre, come da specifica richiesta del medesimo Comitato, alcuni elaborati progettuali aggiornati in funzione di tali modifiche;
VISTA la nota n. 125929 del 03.05.2012 con la quale, a seguito di verifica dei sopra citati elaborati di aggiornamento, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 40/2011, l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. Fr - Lt - Vt - Ri) ha specificato che con gli stessi il comune di Ronciglione



(Vt) ha ottemperato a quanto richiesto dal C.R.p.T. con voto n. 190/4/2011 e che tali elaborati dovranno essere oggetto di approvazione da parte della Giunta Regionale;
 VISTA la nota prot. 88/2005, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Viterbo - Servizio Igiene Pubblica - Sez. 4 Vetralla - ha espresso, ai soli fini igienico-sanitari, il nulla osta alla Variante generale di che trattasi, purché la progettazione e realizzazione di qualsiasi opera venga eseguita nel rispetto delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria con particolare riguardo alle sotto elencate normative:

- Rispetto delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano, come previsto dal D.P.R. 236/88, D.L. 152/97, D.G.R. 14.12.99 n. 5817;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti, attuando le norme tecniche previste negli allegati alla Delibera 4.4.77 del Ministero Lavori Pubblici, prevedendo anche la fascia di rispetto assoluta agli impianti di depurazione;
- Rispetto del vincolo cimiteriale, come previsto dall'art. 338 del T.U.L.L.S.S., approvato con R.D. 1265/34;
- Rispetto dell'art. 216 T.U.L.L.S.S. e disposizioni di regolamenti locali, nella localizzazione delle lavorazioni insalubri;
- Rispetto di quanto contenuto nella L. 26.10.95 n. 447 ai fini degli obiettivi di tutela dell'inquinamento acustico, soprattutto per aree sensibili cioè in prossimità di edifici scolastici, ospedali, strutture sanitarie pubbliche e private;
- Rispetto della legge 22.2.2001 n. 36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, ai fini dell'adozione di un regolamento comunale che assicuri il corretto insediamento territoriale degli impianti emittenti;
- Rispetto di quanto previsto dalla legge 8.8.85 n. 431, per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale;

VISTA la nota n.90395/2A/08 del 07.06.2005 con la quale il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale all'Ambiente e Protezione Civile - Area D2/2A/08 - Difesa del suolo e servizio geologico, ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64), alla Variante Generale del Comune di Ronciglione (Vt) a condizione che, in sede di attuazione dei piani particolareggiati, siano rispettate le seguenti prescrizioni di carattere generale:

1. siano rispettate le prescrizioni indicate nella documentazione geologica, a firma del dott. Geol. Antonio Mancini;
2. sono inedificabili le aree poste a ridosso di scarpate naturali ed artificiali per una distanza dal ciglio dei dirupi o pendii scoscesi non inferiore al doppio dell'altezza, fino ad un massimo di 30 metri;
3. sono inedificabili le aree poste al piede di versanti ove siano presenti masse rocciose o detritiche in precarie condizioni di stabilità;
4. il piano di posa delle singole opere d'arte, per evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico;
5. gli sbancamenti ed i movimenti di terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiantati per la rinaturalizzazione dell'area di intervento;
6. fatte salve le prescrizioni più restrittive previste nel presente parere, devono essere rispettate le prescrizioni ed i divieti dettati dal Capo VII del T.U. n. 523/904 che individua in metri 10 "dal piede dell'argine" la relativa ampiezza delle "pertinenze idrauliche" (sull'argomento si precisa che il Consiglio di Stato, con parere n. 55 del 1/6/88, ha chiarito che con il termine argine non ci si riferisce al manufatto artificiale di contenimento della piena ma, più in generale, alla sponda del corso d'acqua);



7. siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;
8. il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;
9. la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:
- L. 64 del 2.2.1974 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
- D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;
- Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
- D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996;
- D.P.R. 380 del 6.6.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
10. devono essere delimitate le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili secondo quanto previsto dalla D.G.R. 5817/99;
11. nelle aree di rispetto delle captazioni idropotabili, siano esse risultanti dallo studio finalizzato alla perimetrazione delle aree di salvaguardia, siano esse quelle delimitate nella tavola 5G (carta del vincolo idrogeologico e dei vincoli di cui al D.P.R. 236/1988), devono essere rispettate le prescrizioni ed i divieti previsti dall'art. 21 del decreto legislativo 152/99;
12. in sede di attuazione degli strumenti urbanistici particolareggiati, prima della delibera di adozione, nonché sulle lottizzazioni convenzionate, prima della delibera di approvazione, e loro varianti, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, deve essere acquisito il relativo parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001;
13. siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Franco Diana;
14. siano salvaguardate tutte le formazioni boscate;
15. nel caso di interventi di piantagione di essenze arboree ed arbustive, siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
16. in generale dovranno essere salvaguardate, per quanto possibile, tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti;
17. nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
18. tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi dovrà essere salvaguardata e ricostituita nei casi in cui presenta forme di degrado, utilizzando tecniche di Ingegneria naturalistica;
19. nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;



20. nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;
21. si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
- e le seguenti prescrizioni di carattere particolare:
- Zona B6 e Zone W Punta del Lago – si raccomanda l'esecuzione di accurate indagini geotecniche sui terreni di fondazione e, se del caso, l'esecuzione di fondazioni indirette sufficientemente profonde;
 - Zona B6 Contrada Ferrini – minimizzare le superfici impermeabili, realizzare un'adeguata rete di raccolta delle acque bianche il cui ricettore finale abbia una capacità di portata compatibile con i volumi raccolti nell'ambito dell'area perimetrata;
 - Zona C1 Chianello – minimizzare le superfici impermeabili, realizzare un'efficace rete di drenaggio superficiale e, in fase di attuazione dei piani particolareggiati, escludere dall'insediamento una fascia di almeno 20 m su ciascun lato dell'asse dell'impluvio presente nella porzione più occidentale dell'area perimetrata (vedi allegato A);
 - Zona C3 Cavaliere – minimizzare le superfici impermeabili, realizzare un'efficace rete di drenaggio superficiale e, in fase di attuazione dei piani particolareggiati, escludere dall'insediamento una fascia di almeno 20 m su ciascun lato dell'asse dell'impluvio presente nella porzione occidentale e meridionale dell'area perimetrata (vedi allegato B);
 - Zona D1 Convento delle Carmelitane – si ritiene che la posizione della nuova superficie indicata nel NPUCG non sia compatibile con le norme indicate nel R.D. 523/1904 e che anche le preesistenze debbano essere soggette a delocalizzazione nell'ambito della più estesa Zona D1 prevista in località Le Prata Grandi. Si invita pertanto l'Amministrazione comunale al rispetto delle norme contenute nel suddetto Regio Decreto con particolare riferimento agli artt. 96 e 97;
 - Zona D1 I Piani – in relazione alle tipologie di intervento previste nelle norme tecniche di attuazione, con prevedibili estese superfici impermeabili, si raccomanda la realizzazione di una efficace rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche eliminando qualsiasi interferenza delle acque raccolte con gli insediamenti già esistenti;
 - Zona D4 Nunziatella – in relazione alle tipologie di intervento previste nelle norme tecniche di attuazione, con prevedibili estese superfici impermeabili, si raccomanda la realizzazione di una efficace rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche eliminando qualsiasi interferenza delle acque raccolte con le adiacenti SP Cimina e SP Ponterotto;
 - Zona D3 Villa Tecchi – minimizzare le superfici impermeabili, realizzare un'adeguata rete di raccolta delle acque bianche il cui scarico non sia causa di innesco di fenomeni di erosione o mobilitazione di masse sul sottostante versante in destra idraulica del Rio Vicano;
 - Zona S2 – si raccomanda l'osservazione del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie) e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento all'art. 338. A maggior chiarezza, il testo dell'art. 24, comma 2 delle N.T.A. deve essere sostituito dal seguente: "Comprende quelle parti del territorio comunale destinate a Cimitero Comunale. L'edificazione è consentita secondo il regolamento cimiteriale. Le fasce di rispetto dell'area cimiteriale sono quelle individuate con decreto del Ministero della Sanità – Ufficio del medico provinciale di Viterbo – n. 1077 del 30 aprile 1973 e recepite nella cartografia del Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 6686 del 14 luglio 1989";
 - Zona T Le Cacchiere – minimizzare le superfici impermeabili, realizzare un'efficace rete di drenaggio superficiale e, in fase di attuazione dei piani particolareggiati, escludere



dall'insediamento una fascia di almeno 20 m su ciascun lato dell'asse dell'impianto presente nella porzione più occidentale dell'area perimetrata (vedi allegato C);

- *Infrastrutture viarie* – in sede di progettazione esecutiva dovranno essere previste adeguate soluzioni finalizzate ad un'efficace allontanamento delle acque di ruscellamento intercettate dall'infrastruttura verso un adeguato ricettore, senza quindi pregiudicare la capacità di portata di qualsiasi corso d'acqua naturale o condotta fognaria preesistente. Tale considerazione vale soprattutto per il tratto previsto in località Chianello – Poggio Cavaliere dove la nuova viabilità si sviluppa con andamento prevalentemente trasversale al versante fungendo da canale di gronda per le acque di ruscellamento provenienti dal versante soprastante;

VISTA la nota n. 147361 del 17.10.2007 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 03 Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo – Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, ha espresso parere favorevole, alla proposta di Variante Generale al P.R.G. del comune di Ronciglione (Vt), a condizione che:

- Venga aggiunto, all'interno delle N.T.A. l'articolo, interamente riportato nell'allegato A del presente provvedimento;*
- Vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";*
- Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della variante generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n. 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a Attrezzature Sportive F1. In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione;*

VISTA la successiva nota n. 190628 del 02.05.2012 con la quale la sopra citata Direzione Regionale Agricoltura – Area Diritti Collettivi – ha comunicato che, in riferimento al sopracitato parere espresso con nota 147361/2007, per mero errore materiale al terzo capoverso, lettera c, è stata riportata la dicitura "Attrezzature Sportive F1" anziché "Attrezzature Collettive – Zona S", di cui al Foglio 11 particelle 7p - 8p in località "Barco";

ATTESO che avendo il Comitato Regionale per il Territorio con Voto n. 190/4 del 31.03.2011, ricondotto la prevista Zona S1 in località "Barco", interessata dai terreni sopra richiamati, a zona agricola, la richiesta acquisizione dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso degli stessi, non si rende più necessaria, come peraltro confermato dalla medesima Direzione con nota 318019 del 19.07.2012;

VISTA la nota n. 42448 del 28.06.2011 con la quale la Provincia di Viterbo – Settore XI° - Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, ha osservato che la Variante Generale al P.R.G. del comune di Ronciglione (Vt) è in linea di massima compatibile con i contenuti del PTPG provinciale individuando alcune criticità nella nota stessa riportate;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 190/4 del 31.03.2011 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

all'unanimità

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione di approvare la Variante Generale al P.R.G. del comune di Ronciglione (Vt) adottata



con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 21.12.2005 con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 190/4 del 31.03.2011, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. Fr - Lt - Vt - Ri) nei seguenti elaborati:

- Elaborati di cui alla D.C.C. n. 46/2005:
 - All. A Relazione
 - All. B Norme tecniche di attuazione;
 - All. D Indagini statistiche;
 - Tav. 1 Inquadramento territoriale
 - Tav. 2 La carta del territorio comunale
 - Tav. 3 La carta territoriale paesistica
 - Tav. 4 Carta dei vincoli ex legge 431/1985
 - Tav. 5 La carta della pianificazione vigente
 - Tav. 6 Pianificazione di progetto - zonizzazione generale
 - Tav. 7 Pianificazione di progetto - zonizzazione parte nord-ovest
 - Tav. 8 Pianificazione di progetto - zonizzazione centro urbano
 - Tav. 9 Pianificazione di progetto - zonizzazione zona sud-est
- Tav. TU Elaborato, di cui alla D.C.C. n. 48/2010, denominato "Linee di indirizzo per la valorizzazione delle attività turistico - balneari sul lago di Vico";
- Elaborati integrativi, di cui alla D.C.C. n. 40/2011:
 - All. B Norme tecniche di attuazione
 - Tav. 4bis Riserva naturale del lago di Vico - Perimetro
 - Tav. 6 Pianificazione di progetto - zonizzazione generale
 - Tav. 8 Pianificazione di progetto - zonizzazione centro urbano
 - Tav. 10 Pianificazione di progetto - zonizzazione centro urbano
- e nelle Tavv. denominate All. A - B - C allegate alla nota n.90395/2A/08 del 07.06.2005 del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale all'Ambiente e Protezione Civile - Area D2/2A/08 Difesa del suolo e servizio geologico.



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

LA PRESIDENTE : F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO : F.to Paolo LACONIS

ROMA 27 NOV. 2012





ALLES. 529 m
DEL - 2 NOV. 2012

REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO



Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 190/4, del 31 marzo 2011

ALLEGATO A

I funzionari relatori
Arch. Angelo Rubano e Arch. Marco Rocchi

Il presente atto si compone di
n. 17 pagine compresa la presenta

OGGETTO: Comune di Ronciglione (VT)
Variante generale al P.R.G.
Delibera Consiglio Comunale n. 46 del 21/12/2005.

IL COMITATO

VISTA la nota n°128104 del 23/03/2011 con la quale l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province VT - RI) ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria, gli atti tecnico-amministrativi relativi alla variante di che trattasi.

Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentiti i relatori.

PREMESSO

In data 08/02/2007, n. 2248, acquisita agli atti della Direzione Territorio e Urbanistica in data 09/02/2007, prot. 24546, il comune di Ronciglione ha avanzato istanza per esame e parere la variante al PRG vigente adottata con DCC n. 46 del 21/12/2005.

Con pari nota venivano trasmessi i seguenti atti ed elaborati tecnici:

ATTI AMMINISTRATIVI:

- Delibera CC. n. 46 del 21.12.2005 di adozione della variante al PRG
- Avviso di deposito
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Comunale
- Certificazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza
- Pubblicazione dell'avviso di deposito su quotidiani di larga diffusione (Gazzetta Aste ed appalti pubblici Corriere di Viterbo) G.U. 11.02.2006 BUR Lazio del 28.02.2006
- Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali
- Registro protocollo delle osservazioni
- Osservazioni (originali)



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Delibere CC. n. 49 del 14 e 15 novembre 2006 e n. 51 del 18 novembre 2006 di controdeduzioni alle osservazioni
- Parere di cui all'art. 13 L. n. 64/74
- Richiesta parere Usi Civici
- Parere preventivo ASL

ELABORATI TECNICI (1 originale - 4 copie autenticate) costituiti da:

- All. A) Relazione
- All. B) Norme tecniche di attuazione;
- All. C) Atti a corredo del NPUCG;
- All. D) Indagini statistiche;
- All. E) Istanze dei cittadini;
- Tav. 1) Inquadramento territoriale
- Tav. 2) La carta del territorio comunale scala 1:25000
- Tav. 3) La carta territoriale paesistica scala 1:10000
- Tav. 4) Carta dei vincoli ex lege 431/1985 scala 1:10000
- Tav. 5) La carta della pianificazione vigente scala 1:10000
(PRG vigente approvato in data 14.07.1989)
- Tav. 6) Pianificazione di progetto — zonizzazione generale scala 1:10000
- Tav. 7) Pianificazione di progetto — parte nord-ovest scala 1:5000
- Tav. 8) Pianificazione di progetto — centro urbano scala 1:5000
- Tav. 9) Pianificazione di progetto — zona sud-est scala 1:5000
- Tav. 10) Pianificazione di progetto — zonizzazione centro città scala 1:5000
- Tav. 11) Pianificazione di progetto — Espansione C3-C4 scala 1:2000
- Tav. 12) Pianificazione di progetto — Espansione C1-C2 scala 1:2000

PARERI

Sulla variante generale al PRG il Comune ha provveduto ad acquisire i seguenti pareri:

Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 n. 090395/2A/08, rilasciato dalla Direzione Regionale all'Ambiente e Protezione Civile, area Difesa del suolo e servizio geologico, favorevole con condizioni.

Parere dell'Azienda Sanitaria Locale Viterbo – Servizio Igiene Pubblica - Sz. 4 Vetralla n. 88/2005.

Parere ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 59 1995 rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo – ufficio Gestione degli Usi Civici n. 147361/D3/3D/03 favorevole.

DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

Il territorio del Comune di Ronciglione si estende per 52 kmq ed è ubicato lungo le pendici meridionali del complesso vulcanico Cimino, situato ad un'altezza compresa tra 244 e 963 metri, mentre il centro abitato si trova ad un'altezza media di 442 metri.

Posizionato a nord di Roma, tra la via Cassia e la via Flaminia, sul percorso della via Cassia Cimina, confina con Capranica, Caprarola, Nepi, Sutri, Vetralla, Viterbo.

La parte medioevale di Ronciglione sorge su un grosso ciglione tufaceo, posto alla confluenza di due corsi d'acqua, il Rio Vicano, emissario del Lago di Vico, e il Fosso Chianello che, dopo le colmate farnesiane del XVI secolo, ora scorre sotterraneo. Le colmate dei Farnese hanno permesso lo sviluppo rinascimentale e moderno della cittadina su un secondo sperone tufaceo.

Il percorso della strada Cimina attraversa con giacitura nord - sud il territorio comunale, mentre sono molto meno rilevanti, dal punto di vista territoriale, i collegamenti est - ovest verso i comuni limitrofi.

La strada verso Capranica (ovest) ha ridotte sezioni e percorso accidentato; la strada verso Caprarola (nordest) presenta caratteri del tutto simili e lo stesso collegamento con l'abitato di Sutri pur avendo caratteristiche migliori, rappresenta tuttavia un'arteria di non efficace supporto. Conseguentemente, ed anche in relazione alla morfologia del territorio, l'abitato di Ronciglione non presenta caratteri diffusivi o basato su altri centri, ma si compone di un unico abitato originato dalla via Cimina.

La linea ferroviaria Capranica-Orte, dismessa nel secondo dopoguerra e oggetto in quest'ultimo periodo di proposte di riutilizzazione per fini turistici, ha rappresentato un elemento di grande importanza al di là della categoria oggettivamente secondaria del tracciato ed ha confermato la rilevanza territoriale di Ronciglione: attraverso la realizzazione di ardite opere di ingegneria, infatti, il tracciato è stato fatto passare a ridosso dell'abitato immediatamente a sud e si può affermare che l'apertura del tracciato ha influito sull'espansione del centro verso il nuovo nodo rappresentato dalla stazione.

PRECEDENTI DELLA PIANIFICAZIONE

Il Comune di Ronciglione è attualmente dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 6686 del 14.07.1989.

Dalla Relazione prodotta a supporto della variante emerge che tutte le aree residenziali edificabili sono ormai lottizzate ed in fase di completamento e che le previsioni di PRG sono pressoché sature.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

LA POPOLAZIONE

Per quanto riguarda i dati ufficiali della popolazione residente, dal 1911 al 1951 il Comune di Ronciglione ha visto aumentare quasi costantemente - anche se in misura non rilevante - i propri abitanti da 6.497 a 6.977, pari ad una media annuale di quasi lo 0,19%.

Dal 1951 al 1971 il Comune ha subito globalmente un decremento di popolazione di circa 900 unità pari allo 0,64% annuo.

Dal 1971 al 1982 si è verificata una inversione di tendenza passano da 6.087 residenti a 7.042 con un incremento medio annuo dell'1,43%.

Dal 1982 al 1992 è continuata la crescita della popolazione residente raggiungendo le 7.342 unità, arrivando nel 2003 a 8.095 residenti.

Dai dati comunali contenuti nella relazione la popolazione al 2003 risulta pari a 8.095.

La popolazione è aumentata, quindi, nel periodo che va dal 1993 al 2003 di 618 unità, pari ad un incremento medio annuo dell'0,8%.

IL PROGETTO DI PIANO

Dimensionamento

Dalla relazione emerge che la Variante prevede un dimensionamento di 12.635 abitanti, a fronte del dato iniziale pari a 8.095. Tale incremento pari a circa il 40% risulterebbe superiore al tetto massimo stabilito dalla legge regionale n. 72 del 12.06.1975 - art.4.

Occorre comunque considerare che tale dato è comprensivo dei 13 comparti in zona di espansione in corso di attuazione.

VERIFICA COMPLESSIVA STANDARD

| | |
|--|-------------------------------------|
| Abitanti complessivi previsti dalla Variante | mq. 12.635 |
| Superficie minima standard = mq. 18 x 12.635 = | mq. 227.430 |
| Totale zone S = | mq. 237.144 |
| Totale Standard (ex zone C1 - C2) = | mq. 36.486 |
| <u>Totale Standard (nuove zone C1-C2) =</u> | <u>mq. 37.152</u> |
| TOTALE | mq. 310.782 > mq. 227.430 |

PREVISIONI PROGRAMMATICHE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La relazione del PRG prevede, inoltre, tra le indicazioni programmatiche e gli obiettivi quanto segue:

- Consolidamento del polo dei servizi pubblici;
- Riunificazione del sistema verde;
- Blocco delle ulteriori espansioni turistiche;
- Collegamento tra centro urbano e il lago di Vico;
- Nuovo disegno di circonvallazione a nord dell'abitato;
- Circonvallazione di servizio lungo via delle Cartiere e Cassiere che consente l'allontanamento del traffico agricolo, nei periodi di raccolta, dal centro abitato;
- Creazione di un sistema di parcheggi diffuso a servizio del centro storico;
- Tutela delle rive lacuali;
- Tutela del patrimonio boschivo;
- Bonifica e valorizzazione ambientale del percorso del rio Vicano;
- Tutela del paesaggio agricolo;
- Ampliamento dell'area produttiva esistente;
- Creazione di un'area espositiva, di servizi e commerciale lungo la via Cimina;
- Nuova area industriale individuata nella zona pianeggiante lungo la strada Ponterotto;
- Recupero e innovazione produttiva dei manufatti produttivi storici esistenti.

VIABILITA'

Sono previsti interventi relativamente alla viabilità ad est e ad ovest del centro abitato.

Ad est è previsto l'allaccio della strada provinciale della Pisciarella (potenziamento) e il prolungamento verso Poggio Dei Cavaliere con l'innesto sulla Provinciale Cimina; l'ultimo tratto è di nuova previsione.

Ad ovest è previsto un collegamento di nuova realizzazione tra la Provinciale Ronciglione e la Provinciale Ponterotto che utilizza tracciati esistenti.

ASPETTI DI NATURA PAESISTICO AMBIENTALE: AREE VINCOLATE

Nel territorio comunale, ricadente nell'ambito del PTP n. 3, risultano presenti aree boscate, per le quali si dovrà applicare quanto previsto dall'art. 10 della L.R. n. 24/1998.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il territorio inoltre risulta interessato da una fitta rete di corsi d'acqua rientranti tra quelli iscritti nel repertorio delle acque pubbliche, tra i quali i principali sono:

- Fosso Isola o Grottabella;
- Rio Vicano;
- Fosso Pagliano;
- Fosso Carlone;
- Fosso Fontana Cupa;
- Rio Maggiore.

Inoltre sono presenti beni tipizzati individuati dall'art.134 del D.Lgs 42/2004.

Una vasta porzione del territorio comunale risulta dichiarata di notevole interesse pubblico dal DM Beni Culturali del 10.04.1961 per la parte relativa al Lago di Vico, al quale è stata attribuita anche la classificazione di Zona Umida, e con la L.R. 24 Dicembre 2008, n. 24 "Istituzione della riserva naturale Lago di Vico" è stato imposto un ulteriore vincolo ambientale non riportato sulle tavole di Piano.

A tal proposito, in sede di controdeduzione si dovrà precisare la perimetrazione della stessa.

E' presente una ZPS identificata con il codice IT6010057 denominata "Lago di Vico-Monte Venere-Monte Fogliano" e una zona SIC identificata con il codice IT6010023 denominata "Monte Venere-Monte Fogliano" coincidente con la ZPS.

Alcune previsioni della Variante interessano aree sottoposte a vincolo.

CONSIDERATO

La Variante interviene sul PRG vigente e modifica la destinazione delle zone C a zone B mantenendo però gli stessi indici e parametri, rilocalizza la previsione di una zona di espansione turistica in prossimità del centro urbano, ridisegna il perimetro del Centro storico, e individua ulteriori zone artigianali, industriali o a servizi.

Si rileva dalla analisi compiuta dal progettista che il dimensionamento non risulta rispondente ai parametri previsti dalla legge regionale 72/75 né a quanto previsto dal Dm 1444/68. L'incremento degli abitanti risulterebbe ben superiore al 30%, massimo ammissibile dalla LR.

Discende da quanto esposto che il piano dovrebbe essere opportunamente ridimensionato al fine di renderlo organicamente compatibile con le prescrizioni di legge.



Occorre tuttavia constatare che tale dimensionamento comprende la previsione di completamento dei 13 piani attuativi del PRG vigente in corso di completamento. Inoltre, rispetto all'anno di redazione (2003) del piano, attualmente (giugno 2009) risultano insediati 8.924 abitanti con un incremento di circa l'11% ed un incremento medio annuo prossimo al 2%. Quindi, effettivamente, rispetto alle previsioni del PRG vigente l'incremento, è pari al 23%.

Pertanto il dimensionamento si può ritenere accettabile anche considerando che alcune previsioni della presente Variante vanno stralciate in quanto non sono conformi ai criteri fissati dalla L.R. 24/98. Infatti alcune scelte zonizzative, quali alcune zone B1, B4, C1, C2, C3, oltre a Zone D3, D4, D1 e S1, interferiscono con i beni individuati dall'art. 142, co. 1, lettera c) - "fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi..." del D.Lgs. n. 42/2004 e relativa fascia di rispetto, e, per effetto dell'applicazione dell'art. 7 della LR n. 24/1998 che non ammette varianti per le zone agricole, per la parte rientrante nella fascia di rispetto dei 150 ml, va mantenuta la destinazione a Zona agricola.

Alcune scelte zonizzative soprarichiamate, la "Zona S1 - Servizi Generali" in località Barco, la "Zona D1 Insediamenti produttivi industriali" lungo la provinciale Ponterotto, la "Zona D4 - Insediamenti produttivi espositivi" lungo la via Cimina, interferenti con aree sottoposte a vincolo paesaggistico e la "Zona T - Attrezzature turistiche per il campeggio", non si ritengono condivisibili in considerazione della loro ubicazione in un contesto paesistico e ambientale ancora non compromesso e della non stretta correlazione con il contesto urbano, economico e sociale, configurando localizzazioni episodiche su aree che costituiscono parte integrante di un vasto ambito unitario ad utilizzazione agricola, che si ritiene di dover mantenere e valorizzare.

Si rappresenta al riguardo che il PTRG, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2581 del 19/02/2000, tra i suoi obiettivi specifici prevede proprio la valorizzazione delle vocazioni dei suoli, la limitazione del consumo di suolo e la conservazione dello spazio rurale.

Dalle norme di attuazione del P.T.P.G. della provincia di Viterbo emerge che il comune di Ronciglione non rientra nei c.d. *parchi di attività economiche*, e, al riguardo lo stesso Piano alla voce - Razionalizzazione e riqualificazione degli attuali insediamenti produttivi -, recita " *...è da presumere che le aree di espansione aggiuntiva siano determinate più sulla disponibilità residua di aree contigue che non sulla valutazione di un fabbisogno necessario e intrinseco a ragioni economiche e funzionali; ciò che può spiegare come, in numerosi casi, le "Zone D" di Piano risultino, molto spesso, inutilizzate.*"

Le scelte dell'Amministrazione Comunale non sembra siano state effettuate sulla base di una reale richiesta di operatori economici come dimostra la pluralità di

osservazioni dei cittadini, che vedendo i propri terreni proposti come suscettibili di variante da produttivo agricolo a produttivo artigianale o industriale, hanno avanzato opposizioni a tale modifica ritenendo impropria e inopportuna la trasformazione dei propri terreni attualmente vocati ad una produzione agricola tipica della zona del lago di Vico.

Per le specifiche si rimanda a quanto di seguito riportato nelle proposte di modifica alla zonizzazione.

Dall'analisi del territorio si è rilevato che esistono delle aree, classificate dal P.T.P.R. adottato, nella Tav. A, come "Paesaggio degli insediamenti urbani", interessate da edificazione consolidata (in particolare quelle in località Chianello e Poggio Cavaliere). Tali aree potranno essere oggetto, in sede di controdeduzione comunale, di apposita perimetrazione e classificazione come Zona B di nuova proposizione, che dovrà seguire le previste forme di pubblicità, da assoggettare, successivamente, a P.P. in variante di iniziativa pubblica al fine di dotare tali aree di adeguati spazi da riservare a standard urbanistici di cui al D.M.1444/68.

Relativamente alle Tavole 10, 11 e 12, in scala 1:2000, si riscontrano molteplici discordanze e possibili conseguenti dubbi interpretativi, rispetto ai perimetri delle zonizzazioni così come identificati nelle Tavole 6, 7, 8 e 9, e pertanto si ritiene non possano essere di riferimento per l'attuazione della presente Variante.

Il comune in sede di controdeduzioni dovrà rielaborare, su opportuna base cartografica, le tavole al 1:2000 riportando correttamente le scelte zonizzative nonché la precisa indicazione dei comparti.

In sede di controdeduzione si dovrà produrre un ulteriore elaborato tecnico che individui il perimetro della Riserva Naturale del Lago di Vico di cui alla L.R. 24 Dicembre 2008 n.24, ZPS e SIC.

L'elaborato tecnico denominato "All. C - Atti a corredo della Variante" è da ritenersi mero elaborato di analisi non già approvazione degli atti in esso contenuti.

Infine si rilevano discordanze tra le denominazioni attribuite alle varie zone riportate sugli elaborati grafici e quelle riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione per cui in sede di controdeduzioni sarà necessario armonizzare tali denominazioni.

Il testo delle norme di attuazione, composto da n. 28 articoli, pur se predisposto in forma chiara e corretta, anche in relazione ai pareri espressi dai vari enti, è da integrare o modificare per un opportuno aggiornamento rispetto alle normative sopravvenute ed alle modifiche d'ufficio introdotte.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Discende dalle considerazioni, dai pareri degli enti e dai rilievi sopra riportati, la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di Variante generale al PRG vigente.

Tali modifiche, da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n.765, nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici, sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché a contenere le previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n. 72/75 e n. 38/99, senza comportare sostanziali innovazioni tali da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione.

MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

Relativamente alle previsioni di zonizzazione, si ritiene debbano essere escluse dalle previsioni di piano e ricollocate in zona agricola assumendo la medesima destinazione delle Zone omogenee agricole adiacenti:

- la "Zona S1 - Servizi Generali" in località Barco, che interferisce quasi per intero con corsi d'acqua vincolati e con aree boscate, risulta poco fruibile dalla viabilità ordinaria e distante eccessivamente dal Centro Urbano;
- l'area classificata come "Zona D1 Insediamenti produttivi industriali" lungo la provinciale Ponterotto, che oltre ad interferire per una gran parte con corsi d'acqua vincolati, non risulta adeguatamente giustificata rispetto alle indicazioni contenute negli artt 2, 4 e 5 della L.R. 72/75 e sotto il profilo economico produttivo, stante la vocazione agricola del territorio del Comune, come peraltro già esposto in alcune osservazioni presentate avverso la proposta di Piano;
- l'area classificata come "Zona D4 - Insediamenti produttivi espositivi" lungo la via Cimina, oltre ad interferire con corsi d'acqua vincolati, risulta avulsa, viste le sue finalità, dal contesto urbano, economico e sociale;
- l'area classificata "T - Attrezzature turistiche per il campeggio", non motivata nella Relazione, presenta una notevole estensione ed è posizionata in un'area di pregio ambientale stante l'adiacenza al DM del 10.04.1961, alla Riserva Naturale, al SIC e ZPS e a vaste aree boscate; inoltre è presente una osservazione che richiede il mantenimento della zona agricola.

Inoltre per la Sottozona D.3 - insediamenti industriali ed artigianali "insalubri" non è ammissibile la variante per la parte rientrante nella fascia di rispetto del corso d'acqua che dovrà essere ricondotta a zona agricola assumendo la stessa destinazione delle zone omogenee agricole adiacenti.



Per l'area classificata Zona B1, a Nord del Centro storico, di nuova previsione, ricadente nella fascia di rispetto del Rio Vicano e all'interno della fascia di rispetto del Centro Storico, che comprende aree classificate dal PRG vigente come Centro Storico e zona Agricola, è ammessa la nuova classificazione solo per la parte già classificata come centro storico e per la parte esterna al vincolo del corso d'acqua.

Le nuove scelte zonizzative diverse da quelle sopraelencate che interferiscono con i beni individuati dall'art. 142, co. 1, lettera c) del D.Lgs. n. 42/2004 e relativa fascia di rispetto per la parte rientrante nella fascia di rispetto dei 150 ml, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/98, dovranno essere ricondotte a Zona "E" Agricola, assumendo la medesima destinazione di zona agricola di quella adiacente.

In relazione all'individuazione delle Sottozone C2, si ritiene che l'individuazione delle aree da destinare a P.E.E.P. debba essere effettuata in una fase successiva all'approvazione dello strumento urbanistico generale utilizzando le aree di espansione edilizia. Pertanto tutte le Sottozone C2 dovranno essere ricondotte a Sottozona C1 mantenendo la suddivisione in comparti così come indicato nella Tav.6.

La zona C3 dovrà contenere gli indici e i parametri previsti dall'art. 8 della L.R. n. 72/75.

La Sottozona C4 - *Complessi alberghieri* posta all'interno del centro urbano all'interno della Sottozona C3, è da riclassificare in Sottozona C3 - *Complessi residenziali turistici* in quanto la normativa della Sottozona stessa (C3), riproponendo il disposto dell'art.8 della L.R.72/75, già ricomprende quota parte della cubatura da riservare ad albergo.

Le aree in prossimità del centro urbano classificate dalla proposta di Variante come Zona D - Sottozona D5 ed interessate da fenomeni di degrado, abbandono o uso promiscuo, si ritiene che in sede di controdeduzione comunale possano essere ricondotte ad aree da assoggettare a programmi di riqualificazione come ad esempio Programmi Integrati di Intervento ai sensi della L.R.22/97.

Per quanto riguarda la previsione di viabilità si rileva che pur essendo condivisibile, interferisce con varie aree interessate da beni tutelati per legge e, pertanto, la sua valutazione sarà effettuata sull'effettivo progetto corredato da SIP.

MODIFICHE ALLE N.T.A.

Sulla base di quanto esposto si ritiene di individuare le modifiche e/o integrazioni da apportare al testo proposto per le NTA in quanto meri errori di



trascrizione, ovvero sulla base delle modifiche zonizzative, ovvero per semplificarne il testo al fine di fornire maggiore efficacia alle norme in sede di attuazione delle stesse.

In generale occorrerà rimuovere le denominazioni riconducibili alla L.R. n. 38/99 (quali P.U.O.C., ecc.) in quanto la procedura adottata è quella della L.U. n. 1150/42.

Le norme dell'art.19 riferite alle Zone agricole sono da stralciare "sospingendole", in attesa che, sulla base di appositi criteri ed indirizzi dettati dalla G.R.L., in attuazione dell'art.65bis della L.R.38/99 e ss.mm.ii. per la definizione delle diverse aree produttive con deliberazione n°2503 del 12/12/2000 (B.U.R.L. n°7 del 10/03/2001), il Comune adempia ai sensi dell'art.52 della citata Legge regionale.

All'Art.5 - "Indici Urbanistici", comma 7, sostituire la dizione "residenze turistiche: 90 mc x ab. oltre al volume per servizi" con la dizione "residenze turistiche: 80 mc x ab. oltre al volume per servizi";

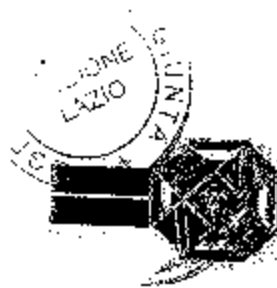
All'Art. 15 - Zone "A" - Centro Storico, sostituire il primo capoverso del punto 1 con "- Piano Attuativo. E' facoltà del Comune suddividere l'area perimetrata e classificata come Zona A in subcomparti da identificare secondo il periodo storico del tessuto edilizio."; al secondo capoverso del punto 1 eliminare le parole "e ristrutturazione edilizia."

All'Art.17 - Sottozona C2 Il testo è ablatato in ragione della riclassificazione in Sottozona C1;
Sottozona C3 Il testo è modificato con il seguente: "In tale sottozona si applicano indici e parametri dettati dall'art.8 della L.R.72/75. L'attuazione può avvenire per sub compartimenti di superficie non inferiore ai quattro ettari."

All'Art.18 - Zone D - Insediamenti produttivi: in conseguenza dell'ablazione delle aree destinate a Sottozona D1 e Sottozona D4, le relative normative vanno anch'esse ablate.

All'Art. 20 "Zone F - Attrezzature di interesse generale" - "Sottozona F.3 - Zona umida da rimboschimento" sostituire il capoverso 1 con il seguente "Comprende tutte le aree del territorio comunale adiacenti alla Sottozona C.3. formandone parte integrante e sostanziale, senza essere computate né ai fini della cubatura realizzabile né come standard in sede di attuazione della stessa Sottozona C3."

L'Art. 25 relativo alle Zone "T" - Attrezzature Turistiche per campeggio andrà stralciato.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Dovrà essere inserito l'art.29 appresso riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

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

a) *“le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti 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 ed Associazioni agrarie comunque denominate”;*

d) *“le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, condizioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell’art. 22 della citata legge 1766/27”;*

e) *“le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute”;*

f) *“le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27”.*

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

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

“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 articolo 8 della Legge regionale n°6 del

27/01/2005”



"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005".

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

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE AL PRG

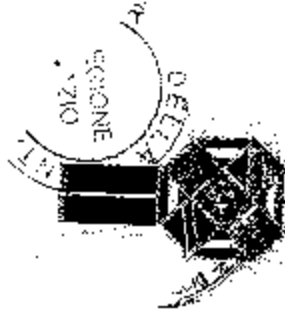
Entro i termini di pubblicazione della Variante sono pervenute al comune n.63 osservazioni; oltre i termini sono state presentate n. 5 osservazioni, per un totale di 68.

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle osservazioni presentate nei termini, nonché a quelle pervenute fuori termine.

L'esito della Controdeduzione è di seguito riassunto:

| NR NOMINATIVO | ESITO | PROT. | DATA |
|---|-------------|-------|----------|
| 1 Accademia Kronos | Accolta | 4013 | 27/02/06 |
| 2 Aquilani Marco e Massimo | Non accolta | 5096 | 10/03/06 |
| 3 Di Biagio Gianfranco, Eliana e Vincenzo | Non accolta | 5400 | 14/03/06 |
| 4 Girelli Anna Paola | Non accolta | 5448 | 15/03/06 |
| 5 Rossi Alberto | Non accolta | 6579 | 25/03/06 |
| 6 Salza Pietro | Non accolta | 6580 | 25/03/06 |
| 7 Bartoloni Maria Domenica e Boldrini Vincenzo | Non accolta | 6606 | 25/03/06 |
| 8 Girelli Elide, Graziella, Vilda e Lucia Maria | Non accolta | 6698 | 27/03/06 |
| 9 Stella Angelo | Accolta | 6780 | 28/03/06 |
| 10 Rossi Claudio e Quatrini Anna | Non accolta | 7177 | 03/04/06 |
| 11 Pietrostefani Gaetano e Maria | Accolta | 7277 | 03/04/06 |
| 12 Paglione Anna | Accolta | 7341 | 04/04/06 |
| 13 Allegrozzi Giuseppe, Allegrozzi Alberto, | Non accolta | 7342 | 04/04/06 |

| | | | |
|--|-------------|------|----------|
| Galli Marisa | | | |
| 14 Ortezi Cesare, Ortensi Gianluca, Pierlorenzi Elisabetta | Non accolta | 7461 | 05/04/06 |
| 15 Azienda Agricola Vico S.S. | Non accolta | 7462 | 05/04/06 |
| 16 Giovagnoli Enzo e Taras Myriam Ernesta | Non accolta | 7559 | 06/04/06 |
| 17 Ginnasi Stefania | Non accolta | 7560 | 06/04/06 |
| 18 Ginnasi Giovanni | Non accolta | 7561 | 06/04/06 |
| 19 Ginnasi Maria | Non accolta | 7562 | 06/04/06 |
| 20 Ginnasi Anna Maria | Non accolta | 7563 | 06/04/06 |
| 21 Cassanelli Caterina | Non accolta | 7679 | 07/04/06 |
| 22 Ficociello Luigi | Non accolta | 7680 | 07/04/06 |
| 23 Begini Salvatore | Non accolta | 7681 | 07/04/06 |
| 24 Cavacece Annamaria | Non accolta | 7682 | 07/04/06 |
| 25 Cavacece Annamaria | Non accolta | 7683 | 07/04/06 |
| 26 De Fermo Alessandro | Non accolta | 7684 | 07/04/06 |
| 27 Anitori Fiorenzo | Non accolta | 7685 | 07/04/06 |
| 28 Chiricozzi Maria, Trentani Roberto, Narduzzi Nadia, Campanelli Alessandro, Ficociello Luigi | Non accolta | 7724 | 08/04/06 |
| 29 Cassanelli Luciano | Non accolta | 7815 | 10/04/06 |
| 30 Verghini Nazzarena ed Altri | Non accolta | 7816 | 10/04/06 |
| 31 De Angelis Evangelista | Accolta | 7817 | 10/04/06 |
| 32 Pompei Domenico | Accolta | 7820 | 10/04/06 |
| 33 Viglioglia Luigi | Non accolta | 7822 | 10/04/06 |
| 34 Viganigo Giovanni Battista e Anna Pia | Non accolta | 7825 | 10/04/06 |
| 35 Casini Anna Maria e Ginnasi Lucia | Non accolta | 7826 | 10/04/06 |
| 36 Tecchi Cristofori Celiani | Accolta | 7829 | 10/04/06 |
| 37 Bacci Sandra e Antinelli Cecilia | Non accolta | 7830 | 10/04/06 |
| 38 De Fausti Rosanna e Franco | Non accolta | 7833 | 10/04/06 |
| 39 Ginnasi Luigi | Accolta | 7834 | 10/04/06 |
| 40 Ginnasi Maria Antonietta | Non accolta | 7835 | 10/04/06 |
| 41 Tanturli Sergio | Non accolta | 7837 | 10/04/06 |
| 42 Coccia Claudia | Accolta | 7839 | 10/04/06 |
| 43 Bertini Corrado - Soc. Imm. Valverde 82 | Non accolta | 7874 | 10/04/06 |
| 44 Bertini Corrado - Soc. COIM 72 | Non accolta | 7875 | 10/04/06 |
| 45 Bertini Corrado- soc. Il Cardinale 2000 | Accolta | 7876 | 10/04/06 |
| 46 Proietti Alberto- Imm le Cartiere S.A.S | Non accolta | 7877 | 10/04/06 |
| 47 Brighi Stefano, Caporossi Anna Rita, Esposito Antonio ed Altri | Non accolta | 7879 | 10/04/06 |
| 48 Italia Nostra | Accolta | 7880 | 10/04/06 |
| 49 Labate Desiderio | Non accolta | 7888 | 10/04/06 |
| 50 Scarpa Cristiano | Non accolta | 7889 | 10/04/06 |
| 51 Ribelli Alvaro | Non accolta | 7890 | 10/04/06 |



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

| | | | |
|---|-------------|-------|----------|
| 52 Mascarucci Gaetana e Tanturli Cesare | Non accolta | 7891 | 10/04/06 |
| 53 Giordani Maria Cristina | Non accolta | 7979 | 11/04/06 |
| 54 Casini Anna Maria | Non accolta | 7981 | 11/04/06 |
| 55 Ginnasi Lucia | Non accolta | 7982 | 11/04/06 |
| 56 Allegrozzi Barbara, Allegrozzi Enrico, Allegrozzi Manuela E Allegrozzi Giovanni | Non accolta | 7984 | 11/04/06 |
| 57 Cristofori Vincenzo | Non accolta | 7987 | 11/04/06 |
| 58 Cecchini Luigi Emanuele ed Altri | Accolta | 7998 | 11/04/06 |
| 59 Stella Emma | Accolta | 7999 | 11/04/06 |
| 60 Tedeschi Alessandra Maria | Non accolta | 8000 | 11/04/06 |
| 61 Bianchini Vinicio | Non accolta | 8035 | 12/04/06 |
| 62 Taibi Diega | Accolta | 8054 | 12/04/06 |
| 63 Chiossi Vincenzo, Sangiorgi Anatilde, Sangiorgi Massimo; Sangiorgi Rosella | Non accolta | 8067 | 12/04/06 |
| PERVENUTE FUORI TERMINE (12.04.2006) | | | |
| 64 Serracchioli Gaetano | Non accolta | 8505 | 21/04/06 |
| 65 Stella Angelo | Accolta | 11036 | 30/05/06 |
| 66 Soc. VICANA PETROLI SrL | Non accolta | 12033 | 15/06/06 |
| 67 Iglori Paola | Non accolta | 15831 | 11/08/06 |
| 68 Ricci Franco | Non accolta | 19228 | 20/10/06 |

In merito alle osservazioni si ritiene di assumere le seguenti determinazioni:

- in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni n°1, 9, 11, 12, 31, 32, 36, 39, 42, 45, 48, 58, 59 e 65;
- in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni n°4, 5, 7, 8, 10, 14, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 28, 34, 37, 38, 41, 44, 50, 51, 52, 53, 57, 61, 64, 67 e 68 ;
- in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere l'osservazione n°27 precisando che l'area è classificata nella proposta di Piano, parte in Sottozona C2, che a seguito delle modifiche d'ufficio è riclassificata come Sottozona C1, e parte a Zona B - Sottozona B4;
- in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere il punto 2 dell'osservazione n°60, mentre non si da luogo a provvedere relativamente al punto 1 dell'osservazione stessa in quanto le particelle in questione già risultano, nella proposta di Piano, classificate come Zona D, Sottozona D2;
- le osservazioni n°29, 30 e 33 non sono accoglibili così come proposte. Si specifica, comunque, che la Sottozona C2 è oggetto di riclassificazione in Sottozona C1 a seguito delle modifiche d'ufficio.

- f) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento parziale dell'osservazione n°62;
- g) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune si propone di accogliere le osservazioni n°15, 21, 35, 40, 54, 55, 63 ritenendo condivisibili le motivazioni addotte, tese alla salvaguardia di un'azienda agricola;
- h) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune si propone di accogliere l'osservazione n°6 specificando che l'area potrà essere riclassificata come Sottozona D6 - Commerciale espositiva (di nuova proposizione) con il mantenimento delle volumetrie legittimamente realizzate, così come si propone di accogliere l'osservazione n°66 specificando che l'area potrà essere riclassificata come Sottozona D3bis (di nuova proposizione) con il mantenimento delle volumetrie legittimamente realizzate;
- i) in merito alle osservazioni n°2, 3, 13, 47, si ritiene che le stesse andranno riesaminate alla luce delle eventuali determinazioni che l'Amministrazione Comunale potrà assumere in merito alla possibilità di identificare, in sede di controdeduzioni al Voto, un'apposita nuova Sottozona B, come descritto nella presente istruttoria;
- j) contrariamente alle decisioni assunte dal Comune si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n°49 per la parte riguardante la possibilità di intervenire sulla Sottozona C3 per subcomparti nei limiti di quanto descritto nelle "modifiche alle N.T.A.", mentre si condivide il non accoglimento per le altre questioni;
- k) non si dà luogo a provvedere per le osservazioni n°16, 23, 25, 56 in quanto le aree classificate nella proposta come Sottozona C2 vengono riclassificate nella presente relazione a Zona C - Sottozona C1 con l'applicazione di indici e parametri della Sottozona stessa così come non si dà luogo a provvedere per le osservazioni n°43, 46 che interessano aree da assoggettare a programma di riqualificazione come già detto nelle "modifiche alla zonizzazione";

L'Amministrazione Comunale con D.C.C. n°48 del 28/12/2010, ha adottato gli "Indirizzi per la riqualificazione e la valorizzazione delle attrezzature balneari e le attività turistico ricettive sul lago di Vico perimetrazione area da sottoporre a P.U.A. (piano di utilizzazione degli arenili)" ed ha richiesto alla Regione Lazio di introdurre all'interno delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. la Sottozona E4 per la riqualificazione e l'implementazione delle attrezzature balneari secondo le direttive di cui alla D.G.R. n°1161/2001 ed al R.R. n°11/2009.

In merito, condividendo la perimetrazione della Sottozona E4, di cui all'allegato grafico approvato con la suddetta D.C.C., si sottolinea che nel P.U.A. che il Comune potrà redigere, limitato a tale Sottozona, si dovrà prendere atto delle strutture legittime esistenti ed individuate dall'elaborato citato, sulle quali si potrà intervenire nel rispetto delle N.T.A. del vigente P.T.P. e dell'adottato P.T.P.R..



**REGIONE
LAZIO**

UFFICIO DI STATO REGIONALE

Inoltre, si ritiene, in merito alla Sottozona proposta come C4 - *Complessi alberghieri* posta all'interno del centro urbano e riclassificata in Sottozona C3 - *Complessi residenziali turistici*, attuabile per sub comparti di superficie non inferiore ai quattro ettari, che le quote di verde pubblico di ciascun comparto vengano accorpate al fine di realizzare un verde pubblico non frazionato e di maggiore fruibilità così come meglio definito dalla prescrizione introdotta in seno alla seduta di questo Comitato: "... *i comprensori così come determinati a seguito della modifica, dovranno essere progettati in maniera tale da assicurare che il 50% del verde pubblico, da cedere all'Amministrazione Comunale, venga accorpato e fruibile unitariamente*".

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio è del

PARERE

che la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Ronciglione (VT), adottata con delibera consiliare n. 46 del 21/12/2005

sia meritevole di approvazione

con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Gli edifici esistenti, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio.

Il Segretario del C.R.p.T.
F.to (Arch. Stefano Merola)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
F.to (Arch. Demetrio Carini)



Il presente atto si compone di
n. 17 pagine compresa la presente