

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 ottobre 2002, n. 1407.

Comune di Piansano (VT). Variante generale al piano regolatore generale. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche 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 8 novembre 1977, n. 43.

PREMESSO che il Comune di Piansano (VT) è disciplinato ai fini urbanistici da un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 6340 del 21.07.1992;

VISTA la deliberazione consiliare n. 3 del 14.02.1995, resa esecutiva dal Comitato regionale di controllo sugli atti degli enti locali, sezione Decentrata di Viterbo, nella seduta del 24.03.95- Dec. n. 2107 prot. n. 1567, con la quale il comune di Piansano (VT) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;

PRESO atto che a seguito della pubblicazione degli elaborati e degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, avverso la Variante di che trattasi, sono state presentate nei termini stabiliti n. 12 osservazioni alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 94 del 31.08.95, resa esecutiva dal Comitato di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione Decentrata di Viterbo nella seduta del 17/10/95 – decisione n. 7038 – prot. n.6351;

VISTA la nota prot. n° 9458 del 4.10.1996 con la quale la Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale ha espresso il parere di seguito integralmente riportato:

“ In riferimento alla variante di P.R.G. di cui in oggetto e pervenuta a questo Ufficio in data 29/7/1996, prot. n. 9458, si comunica che sulle zone interessate non sussistono vincoli ai sensi della Legge 1089/1939.

Pertanto si esprime parere positivo, a condizione che i progetti relativi alle aree indicate nella variante in oggetto siano preventivamente portati a conoscenza di questa Soprintendenza, che seguirà i lavori di movimento terra.”

VISTA la nota prot. n. 3243 del 2.04.1998 e la relazione ad essa allegata a firma dell'Arch. Roberto Sartori, con la quale l'Assessore allo Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale attesta che la proposta urbanistica in esame non compromette terreni di demanio civico e che non vi sono presupposti ostativi al completamento dell'iter amministrativo di approvazione con le prescrizioni contenute nella relazione allegata al parere, relativa al testo delle N.T.A.ed alla destinazione a discarica pubblica di categoria “A” di seguito integralmente riportate:

Norme tecniche d'attuazione

Il testo si sviluppa su 25 articoli dei quali il n. 24 "Usi Civici" assolve in parte alle prescrizioni contenute nell'art. 2 comma 1 punto 4 della L.R. 1/86. Infatti necessita che sia inserito il seguente capoverso in sostituzione dell'ultimo:

"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".

"Nei terreni appartenenti alla categoria "A" dell'art. 11 della Legge 16.06.1927 n° 1766 vale comunque quanto previsto dall'ultimo periodo della normativa delle sottozone E1 previa attivazione del procedimento di mutamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 12 della sopra citata norma";

VISTA la nota prot. n° 6470 del 21.04.1984 con la quale la A.S.L. VT2, a seguito di sopralluogo nel cimitero comunale al fine di ridurre la fascia di rispetto cimiteriale come richiesto dal Comune, si è così espressa:

- 1) "Il cimitero è ubicato a monte dell'abitato, adiacente alla strada provinciale.
- 2) Si è constatato che il vento dominante è da Nord-Est, che lambisce appena l'estrema periferia del paese.
- 3) Il cimitero è recinto per i quattro lati con un muro di altezza superiore all'ultimo livello di tumulazione.

Per quanto emerso si ritiene che sussistano le condizioni di cui all'art. 338 del testo unico leggi sanitarie n° 1265 del 1934 per la riduzione della zona di rispetto cimiteriale a metri cento dal limite massimo di espansione edilizia, previsti dal Piano Regolatore Generale, rispetto all'ampliamento del cimitero."

CONSIDERATO che per quanto sopra indicato il Consiglio Comunale :

- con delibera n° 18 del 29.05.98 il Consiglio Comunale ha stabilito di fornire al Sindaco, ai fini dell'emissione del provvedimento di competenza, la direttiva di procedere alla riduzione del vincolo cimiteriale;
- con decreto n° 2488 del 23.06.98, il Sindaco ai sensi della L.R. 52/80 ha emesso il provvedimento di seguito integralmente riportato:

d e c r e t a

a far data dalla entrata in vigore della variante al Piano Regolatore Generale, è ridotto – ai sensi dell'articolo 338 del Regio Decreto n.1265 del 27/07/1934, comma 5, nel testo in vigore – il vincolo cimiteriale "zona di rispetto cimiteriale" – di cui al Regio Decreto n.1265 del 27/07/1934 e successive modifiche ed integrazioni e alle altre norme vigenti – da m.200 di legge, a m.100 di raggio, dal muro di cinta del cimitero esistente e da quello che è stato oggetto di ampliamento.

CONSIDERATO che gli atti relativi alla Variante al Piano Regolatore Generale in questione, presentati all'Assessorato all'Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, I Sezione;

VISTO il voto n. 39/3 emesso nell'adunanza del 1 Luglio 1999, (che si allega sotto la lettera "A" alla presente delibera e ne costituisce parte integrante) con il quale il predetto Comitato ha espresso il parere che la Variante Generale al P.R.G. del comune di Piansano (VT), sia meritevole di approvazione con le modifiche contenute nel voto medesimo, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. n° 3 della Legge 6 agosto 1967 n° 765;

CONSIDERATO che con il medesimo voto, il C.T.C.R. si è pronunciato anche in merito alle osservazioni presentate decidendole come analiticamente specificato nel voto medesimo;

VISTA la lettera prot. n° 9011 del 29/09/1999 con la quale l'Assessore regionale all'Urbanistica e casa ha comunicato al comune di Piansano (VT) le modifiche proposte dal C.T.C.R., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge n. 765/1967;

VISTA la D.C.C.n°56 del 30.12.1999 e gli allegati "A" e "B", parte integrante della stessa, con la quale il comune di Piansano (VT) ha controdedotto, pronunciandosi secondo le risultanze della memoria tecnica redatta dall'Arch. Lorenzo Patrizi individuata come allegato "B" della delibera stessa;

CONSIDERATO

- che a seguito di contatti dell'Amministrazione Comunale con l'Ufficio competente dell'Assessorato Urbanistica è emersa la necessità di integrare le controdeduzioni rese con D.C.C. n° 56 del 30.12.1999 in riferimento alla sottozonizzazione e relative norme tecniche di attuazione, ed alla apertura ed alla coltivazione di cave di cui alle norme tecniche di attuazione della zona agricola "E" e che per tale motivo il Comune di Piansano con D.C.C. n° 16 del 06/04/01 ha fornito i chiarimenti e le integrazioni alla suindicata D.C.C. n° 56/99, allegando quale parte integrante della stessa e facendone propri i contenuti, la memoria tecnica dell'Arch. Lorenzo Patrizi composta da una tavola grafica "Tavola 6 Zonizzazione" ed un elaborato scritto;

- che con nota prot. n° 15898 del 19/07/01 inviata al Comune, il dirigente dell'Area 13C, in relazione alla D.C.C. n° 16/01, ha evidenziato le incongruenze tra quanto graficizzato nella Tavola 6 "Zonizzazione" e riportato nella memoria tecnica e quanto sancito al punto n° 6 della delibera stessa (erronea identificazione topografica delle due sottozonizzazioni ridefinite "C4" in loc. "S.Lucia" poste a "sinistra" della Strada Provinciale e non come erroneamente riportato "a destra");

- che a seguito di quanto evidenziato nella nota sopra indicata, il Sindaco con il Consigliere anziano ed il Segretario Comunale hanno fornito i chiarimenti richiesti con la dichiarazione inviata con nota prot. n. 3513 del 1/08/01 che di seguito integralmente si riportano: "...dichiarano che la volontà espressa dal Consiglio Comunale, nella seduta del 06.04.2001, relativamente all'argomento in oggetto, è stata quella di dare chiarimenti ed integrazioni alle controdeduzioni di cui alla deliberazione consiliare n° 56/1999, nel senso di:

- istituire tre sottozone C4, due comprese tra le sottozone B2, la sottozona C2 e il vincolo cimiteriale, a sud del cimitero, rispettivamente a sinistra e a destra della S.P. Piansanese. La terza oltre il limite cimiteriale, a destra procedendo per Valentano, innanzi alla zona PEEP, con riduzione della relativa superficie;
- sopprimere i paragrafi 7 e 8 dell'art. 17 delle Norme Tecniche di attuazione e tutte quelle norme che nella zona agricola non consentono l'apertura e la coltivazione di cave.

CONSIDERATO che per quanto sopra indicato si è reso necessario un riesame da parte del C.T.C.R. Sottosezione n.2 Rieti- Viterbo;

VISTO il voto n° 470/2 reso nell'adunanza del 22 Novembre 2001 (che si allega alla presente delibera sotto la lettera "B" e ne costituisce parte integrante, unitamente alla nota n.3513 del 1/08/01 ed alla dichiarazione ad essa allegata), con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che le controdeduzioni comunali al voto n° 39/3 del 1/07/99 formulate con deliberazioni di Consiglio comunale nn: 56 del 30/12/99 e 16 del 6/04/01,, ed ulteriormente chiarite con nota comunale n° 3513 del 1/08/01, siano determinabili come esplicitato nei considerati del voto stesso;

TUTTO ciò premesso e considerato

RITENUTO di condividere e fare propri i voti del C.T.C.R. I Sezione-Sottosezione n: 2 Rieti-Viterbo n.39/3 del 1/07/1999 e n.470/2 del 22/11/01, che si allegano alla presente per farne parte integrante.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

DELIBERA

Con le modifiche e gli emendamenti contenuti nei voti del C.T.C.R. I Sezione- Sottosezione n° 2 Rieti-Viterbo n°39/03 del 1/07/1999 (all."A") e n° 470/2 del 25/02/02 (all. "B"), con le condizioni contenute nel parere prot.°9458 del 4/10/1996 rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia per l'Etruria Meridionale, con le prescrizioni contenute nell'attestato n° 3243 del 02/04/1998 e nella relazione ad esso allegata, rilasciato dall'Assessorato Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ai sensi dell'art. 3 L.R.1/86, con quanto riportato nella premesse della presente delibera relativamente alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, è approvata la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Piansano (VT) con deliberazione consiliare n° 3 del 14/02/1995:

Il Piano viene vistato dal Direttore della Direzione Regionale Urbanistica e Casa nelle seguenti tavole ed elaborati adottati con deliberazione consiliare n°3 del 14/02/1995:

- | | | |
|----|---|-------------|
| a) | tavola 1 territorio comunale e grande viabilità | Sc.1:25.000 |
| b) | tavola 2 viabilità | Sc.1:5.000 |
| c) | tavola 3 vincoli-boschi | Sc.1:5.000 |
| d) | tavola 4 proprietà comunali | Sc.1:5.000 |
| e) | tavola 5 situazione di fatto | Sc.1:2.000 |
| f) | tavola 6 zonizzazione | Sc.1:2.000 |
| g) | tavola 6/B zonizzazione | Sc.1:2.000 |
| h) | tavola 6/C zonizzazione | Sc.1:2.000 |
| i) | tavola 7 zone omogenee | Sc.1:2.000 |
| l) | tavola 8 Norme Tecniche di Attuazione | |
| m) | tavola 9 Relazione | |

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato negli allegati "A" e "B":

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino della Regione Lazio.



REGIONE LAZIO

ALLEGATO "A"

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo Regionale
1^a sezione

Adunanza del 1 Luglio 1999

Voto 39/3

Commissione Relatrice: dott. arch. Adalberto Ferrante
dott. arch. Lucio Zoppini

PARERE DEL C.T.C.R. – 1^a SEZIONE, 2^a SOTTOSEZIONE

Oggetto: comune di Piansano (VT)

Variante Generale al P.R.G.

adottata con delibera consiliare n° 3 del 14 Febbraio 1995, trasmessa alla Regione Lazio (Sett. 45), in data 9 Novembre 1995 ed integrata a seguito di note n° 590 del 17 Giugno 1996 e n° 668 del 10 Marzo 1998.

Esaminati gli atti e gli elaborati relativi, di cui all'oggetto.

Vista la relazione istruttoria n° 1026, all'uopo predisposta in data 15 Aprile 1999.

Udita la Commissione Relatrice.

1- PROCEDURA AMMINISTRATIVA DI ADOZIONE E COMPLETEZZA DEGLI ATTI

La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Piansano, (VT) è stata presentata, per esame e parere, alla Regione Lazio, Assessorato Urbanistica e Casa, Settore 45, in data 9 Novembre 1995, prot. 2052.

Atti integrativi, sono stati trasmessi con note del 23 Luglio 1996 n° 2843, pervenuta in data 31 Luglio 1996, del 23 Giugno 1998 n° 2488, pervenuta in data 6 Luglio 1998 e del 27 Ottobre 1998 n° 4049, pervenuta in data 10 Novembre 1998.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, salvo la carenza del parere di cui all'art. 2 della L.R. 1/86, successivamente integrato, sono stati ritenuti regolari dal competente Settore 45, come da nota n° 1373 del 6 Novembre 1996, che si intende integralmente riportata nella presente e parte integrante di essa.

In data 26 Novembre 1996, prot. n° 1003, il progetto di Variante Generale al PRG, con tutti gli atti allegati, è stato trasmesso al Settore 44, Ufficio IV°, nonché in data 13 Gennaio 1999, dal dirigente dell'ufficio al funzionario istruttore arch. Lucio Zoppini, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 8-11-77 n° 43, per l'istruttoria tecnica.

Gli elaborati tecnici, costituenti la Variante Generale al PRG, sono:

tav. 1 - territorio comunale e grande viabilità;	scala 1:25.000
tav. 2 - viabilità;	scala 1:5.000
tav. 3 - vincoli, boschi;	scala 1:5.000
tav. 4 - proprietà comunali;	scala 1:5.000
tav. 5 - situazione di fatto;	scala 1:2.000
tav. 6 - zonizzazione;	scala 1:2.000
tav. 6b - zonizzazione;	scala 1:2.000
tav. 6c - zonizzazione;	scala 1:2.000
tav. 7 - zone omogenee;	scala 1:2.000
tav. 8 - norme tecniche di attuazione;	
tav. 9 - relazione.	

A seguito delle note n° 590, del 17 Giugno 1996 e n° 668, del 10 Marzo 1998 dell'Assessorato, è stata presentata, come documentazione integrativa, la seguente:

- 1 - Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale - parere ai sensi della L. 1089/39 del 4 Ottobre 1996, prot. 9458;
- 2 - planimetria delle varianti zonizzative, correlate al P.R.G. vigente;
- 3 - Regione Lazio, Assessorato allo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale - parere ai sensi della L.R. 1/86 del 2 Aprile 1998, prot. 3243;
- 4 - richiesta del Comune in data 23 Luglio 1996, prot. 2839, alla Regione Lazio, Assessorato all'Ambiente, finalizzata all'emissione del parere relativo al vincolo idrogeologico;
- 5 - Azienda Sanitaria Locale VT/2, parere per la riduzione della zona di rispetto cimiteriale, del 21 Aprile 1984, prot. 6470;
- 6 - deliberazione del Consiglio Comunale n° 18, del 29 Maggio 1998;
- 7 - decreto sindacale n° 2488 del 23 Giugno 1998.

2- DATI GENERALI DEL COMUNE

Il territorio del comune di Piansano, posto in provincia di Viterbo, confina con i comuni di Valentano, Capodimonte, Tuscania, Arlena di Castro e Cellere, è compreso nell'ambito n° 2 del PTP regionale, fa parte della A.S.L. VT/2 e presenta caratteristiche orografiche prevalentemente collinari. Per quanto di pertinenza insediativa, risulta costituito, essenzialmente, dalla sola aggregazione costituente il capoluogo e presenta, come desunto dalla relazione della Variante Generale al P.R.G., i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale:	2.645 Ha.
Popolazione residente 1991:	2.337 abitanti.
Densità:	88 ab. / Kmq.
Ultimo dato riferibile al 1994:	2.400 abitanti ca.
Censimento 1961:	2.486 abitanti.
Censimento 1971:	2.297 abitanti.
Censimento 1981:	2.400 abitanti.

La composizione della popolazione al 1991, risulta costituita n° 1.181 maschi e n° 1.156 femmine, con tendenza specifica alla antropizzazione delle zone adiacenti il nucleo storico, in coniugazione con l'asse infrastrutturale costituito dalla strada provinciale Tuscania - Valentano.

Variazioni demografiche su base decennale :	1961-71	- 7,6%
	1971-81	+ 4,5%
	1981-91	- 2,6%
	1991-94	+ 2,7%

Il territorio comunale, risulta attualmente normato da Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 6340, del 21 Luglio 1992.

In sede di approvazione dello strumento urbanistico, fu suggerito alla Civica Amministrazione, l'opportunità di procedere, in avvenire, ad un adeguamento ed ad una razionalizzazione del P.R.G., mediante apposita variante, al fine di addivenire, previa riduzione del vincolo cimiteriale, ad un più equilibrato sviluppo urbanistico del capoluogo, con maggiore interconnessione tra l'insediamento esistente e le previste zone di espansione residenziale.

A seguito del parere, in merito alla riduzione del vincolo suddetto a soli m. 100, da parte della A.S.L. VT/2, del 21 Aprile 1984 prot. 6470, conseguente e

successiva D.C.C. del 29 Maggio 1998 n°18 ed ulteriore decreto sindacale del 23 Giugno 1998, l'Amministrazione Comunale, reputava opportuno adottare la Variante Generale in esame, anche al fine di perseguire, come sostenuto in relazione tecnica, la massima utilizzazione delle risorse per lo sviluppo agricolo, la ricostituzione del manto boschivo frantumatesi, la previsione di localizzazioni produttive, in relazione agli insediamenti esistenti ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e la programmazione degli insediamenti turistico - residenziali nelle zone collinari, considerata la stretta interdipendenza del territorio comunale, con il sito turistico costituito dal lago di Bolsena.

Nella documentazione presentata a corredo dell'istanza, non risulta agli atti, quella specifica, relazionata alla quantificazione del patrimonio edilizio in atto, nell'intero territorio comunale, anche in rapporto al numero di abitazioni, stabilmente o saltuariamente occupate ed al numero di vani utilizzabili.

3- ESAME DELLA VARIANTE GENERALE E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La Variante Generale proposta, rispetto allo strumento urbanistico vigente, introduce considerevoli modifiche normative e zonizzative; quest'ultime, possono sintetizzarsi secondo la seguente elencazione.

- Riproposizione ed ampliamento della sottozonizzazione "C4", stralciata in sede di approvazione del P.R.G..
- Stralcio della sottozona "C2", in località "Marinello".
- Riduzione della zona a verde pubblico, adiacente alla precedente sottozonizzazione.
- Inserimento di due sottozonizzazioni di tipo "C2", all'interno del vincolo di rispetto cimiteriale e riduzione della attigua zona a verde pubblico.
- Marginali incrementi dimensionali della sottozonizzazione "C3", posta in località "Valle del Demonio".
- Inserimento di ulteriore sottozonizzazione "C3", posta tra quella di cui al punto precedente e la zona di completamento "B2".
- Costituzione di una ulteriore zonizzazione di tipo "F2", per la realizzazione di un nuovo depuratore.
- Individuazione di due nuove sottozonizzazioni di tipo "E3".

Inoltre, la Variante, vuole perseguire, congiuntamente alle finalità specifiche già evidenziate, anche i seguenti obiettivi generali, propri di ogni strumentazione urbanistica a valenza comunale:

a - La salvaguardia del nucleo storico, mediante norme volte alla conservazione dei valori antropici ed al risanamento e restauro di quelli artistici ed architettonici.

b - L'individuazione e la razionalizzazione delle zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi, specificatamente per quelle zone poste in adiacenza all'originario insediamento.

c - L'identificazione di nuove direttrici di sviluppo, relativamente alla residenza ed all'attività produttiva, liberamente programmate dall'Amministrazione Comunale.

d - Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico, per servizi ed attrezzature di interesse locale.

Tali dati, in relazione al modello demografico ipotizzato di n° 3.300 residenti, anche in considerazione di un prevedibile sviluppo turistico-residenziale, possono essere sintetizzati nella seguente proposta di zonizzazione della Variante Generale al PRG, che prevede; attribuendo 80+20 mc. per ogni residente:

	ZO NA	ST	SF	IFT	IFF	VOLUMETRIA		ABITANTI		MODALITA' ATTUATIVE	
						ESISTENTI	DI PROGR.	ATTUALI	DI PROGR.		
R E S I D E N Z I A L I	A							924	473	Piano Particolareg.	
	B1				3,0	?	+20%			Intervento Diretto	
	B2		?		3,0	?	?	1.476	1.822		
	C1	40.500			1,0	1,5	?	45.000	?	450	P.E.E.P.
	C2	74.000			0,55	0,7	?	40.500	?	405	P.P.E. P.d.L.
	C3	29.000			0,6	0,7	?	17.400	?	174	P.P.E. P.d.L.
	C4	17.800			0,4	0,6	?	7.120	?	71	P.P.E. P.d.L.
TOT	161.300	?				?	110.020 + zone B	2.400	3.395		
S E R V	F1		14.040		1,5					Interv. Diretto	
	F2		6.400		1,5					Interv. Diretto	
P R O D	D	123.700		2,3	3,0	?	284.510			P.I.P. Interv. Diretto	

A G R I C	E1			0.07 0.03						Interv. Diretto
	E2			/						
	E3			2						Interv. Diretto

ST Superficie Territoriale; SF Superficie Fondiaria ; IFT Indice Fabbricabilità Territoriale;
IFF Indice Fabbricabilità Fondiaria.

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

	Mq. Totali	Mq/ab
Scuole	14.040	4.25
Attrezzature Pubbliche	6.400	1.94
Verde Pubblico	35.000	10.61
Parcheggi	8.000	2.42

Il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

PAESISTICI

Legge 431/85, art. 1 lettera "C": - fiume "Arrone", fosso "Acquabianca", fosso del "Cervo" e fosso del "Cerbene"

I suddetti corsi idrici, per i decorsi allo interno del territorio di pertinenza comunale, originariamente rientranti nell'elenco delle acque pubbliche, con D.G.R. del 3 Dicembre 1985 n° 7013, sono stati esclusi dal vincolo della L. 1497/39, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 quater della L. 431/85, a seguito della loro irrilevanza ai fini paesaggistici.

Legge 431/85, art. 1 lettera "G": - ampia zona a sud-ovest del territorio Comunale, sporadiche localizzazioni ai margini della strada provinciale Piansanese ed ulteriori aree comprese tra le strade provinciali Arlanese e Valle di Ripa Alta.

In riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85 e 724/94, nonché dalle leggi regionali in materia (LR 28/80; 27/83; 76/85), non risulta agli atti documentazione circostanziata, con specifico riferimento alle istanze di condono presentate ed alle concessioni in sanatoria rilasciate, con individuazione delle situazioni eventualmente sparse nel territorio o presenti nel centro edificato, all'interno delle zone omogenee di cui al DM 1444/68, come definite dalla Variante Generale; tutto ciò, anche in considerazione degli adempimenti previsti dalla L 47/85 art. 32, relativi alle zone soggette a regime vincolistico, ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85.

In carenza di documentazione specifica, si valuta che, il fenomeno, condizioni lo sviluppo ed il dimensionamento della Variante Generale, in maniera relativamente marginale e, quindi, tale da non inficiare le conclusioni progettuali.

4- VALUTAZIONE TECNICA DELLA VARIANTE GENERALE

Premesso che, trattandosi di Variante Generale allo strumento urbanistico vigente, la valutazione tecnica nel merito, si è reputato corretto riferirla al contesto territoriale e demografico in atto, considerandolo avulso dai convincimenti e dalle determinazioni pregresse costituite dall'antecedente strumentazione urbanistica, pur nell'intento di salvaguardarne i principi generali e, specificatamente, di non condizionarne i diritti consequenzialmente acquisiti.

4.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Le analisi demografiche e, consequenzialmente territoriali, poste alla base della elaborazione progettuale, in relazione alle possibilità di incremento della popolazione e di sviluppo del territorio, legate all'economia locale, non possono ritenersi attendibili ed accettabili. Tale supposizione, trae origine dalla constatazione che, nel decennio 1981-91, si è registrato un decremento della popolazione residente del 2,6%, con modesta inversione di tendenza negli anni successivi, fino a datare al 1994. In considerazione di tale rilevazione, si reputano, i limiti massimi di

incremento demografico posti dalla LR. 72/75, ampiamente sufficienti all'ipotizzabile ulteriore antropizzazione del territorio, con capienza, per un eventuale sviluppo turistico-residenziale, del quale, a tutt'oggi, non ne sono identificabili le premesse.

A seguito di quanto detto, la stima del fabbisogno edilizio futuro, necessario a fare fronte allo sviluppo demografico, ritenuto ammissibile nel decennio di vigenza della Variante Generale, nell'ipotesi della non considerazione dell'eventuale eccedenza di quello in atto, può ritenersi accettabile, secondo un modello di n° 3.120 residenti, comprese eventuali presenze stagionali.

Tale dimensionamento, calibrato su un incremento di n° 720 unità, con l'attribuzione del parametro di 80 mq/ab, destinato a residenza, oltre a 20 mq/ab, per destinazioni ad attività complementari e connesse con la residenza stessa, costituirebbe un fabbisogno teorico di ulteriori n° 72.000 mc., decisamente inferiore a quello di 110.020 mc., ipotizzato, per le sole zone di espansione, nel modello progettuale proposto di n° 1.100 residenti e suddivisi secondo le seguenti sottozonizzazioni:

- "B1" - non definita la cubatura di completamento;
- "B2" - non definita la cubatura di completamento;
- "C1" - 45.000 mc.;
- "C2" - 40.500 mc.;
- "C3" - 17.400 mc.;
- "C4" - 7.120 mc.;

Va specificatamente rilevato che, tale ipotetico fabbisogno, non considera le elevate cubature realizzabili a seguito del completamento delle zone "B1" e "B2", secondo indici fondiari di 3.00 mc/mq, specificatamente per quelle parti di zonizzazione "B1", frontistanti il nucleo storico e poste al margine della provinciale per Valentano, attualmente costituite da orti, con saltuaria presenza di vecchi manufatti allo stato di rudere, per le quali, risulterebbe più ortodossa una zonizzazione di tipo "A".

Ulteriore avallo, all'eccessivo dimensionamento del modello progettuale della Variante Generale in esame, si trae dal confronto con il vigente strumento urbanistico, come adottato, già calibrato al limite massimo dei parametri sanciti dalla LR 72/75, dal quale, si evince che, l'impegno di territorio destinato all'edificazione, esclusivamente per le zone di espansione di tipo "C", risulterebbe incrementato del 28%, pari a 35.200 mq., con l'utilizzazione di medesimi indici territoriali.

4.2 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

Premesso che, la proposta di zonizzazione, è stata elaborata su una base cartografica, in parte, non rispondente alla situazione edificatoria in atto e, costituendo tutto ciò, fonte di indeterminazione progettuale e metodologica, si sarebbe dovuto procedere, in fase di elaborazione della Variante Generale al

P.R.G., ad un aggiornamento della suddetta base, si rilevano le seguenti destinazioni d'uso del territorio:

4.2.1. Zone residenziali

La Variante Generale al PRG individua le zone residenziali in sette categorie:

Zona "A" - centro storico;

Zona "B1" - completamento e ristrutturazione; (indice fondiario 3.00 mc/mq per i lotti liberi interclusi ed incremento della cubatura del 20% per l'esistente)

Zona "B2" - completamento; (indice fondiario 3.00 mc/mq)

Zona "C1" - edilizia economica e popolare; (indice territoriale 1.00 mc/mq)

Zona "C2" - espansione; (indice territoriale 0.55 mc/mq)

Zona "C3" - espansione; (indice territoriale 0.60 mc/mq)

Zona "C4" - espansione; (indice territoriale 0.40 mc/mq)

A) Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica (A), si ritiene doveroso l'obiettivo di recupero, ai fini abitativi, degli edifici così individuati; tale intervento, dovrà essere attuato mediante un Piano Particolareggiato volto al possibile reperimento di aree a servizi, che tenda a rivitalizzare la funzione primaria del vecchio nucleo. Le previsioni della Variante, per tale zonizzazione, non si riterrebbero sufficientemente finalizzate alla riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente, in quanto, il modello progettuale proposto, ipotizza un netto ridimensionamento demografico, a vantaggio delle nuove zone di espansione e, quindi, un depauperamento della fruizione primaria. Inoltre, in sede di Variante Generale, si sarebbe ritenuta opportuna una riconsiderazione dell'intera zonizzazione, finalizzata all'inglobamento di quelle zone tipologicamente e funzionalmente similari al frontistante nucleo storico, poste al margine occidentale della strada provinciale per Valentano.

B) Le zone di completamento (B1 e B2), individuate dalla Variante Generale, ad eccezione di quanto già rilevato precedentemente, possono ritenersi accettabili, in quanto, risultano tutte nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/68 e dotate di opere di urbanizzazione, presentando indici consoni con l'edificato esistente. Per tali zonizzazioni, si manifestano riserve, esclusivamente in merito alla mancanza di una ipotizzabile quantificazione della cubatura di progetto, in quanto,

tale carenza, comporta indeterminazione nell'intero dimensionamento della Variante in esame, con inevitabile consequenziale condizionamento sulle previsioni insediative e dimensionali delle zone di espansione.

C) L'insieme delle aree previste ad espansione (C1, C2, C3 e C4), non si ritiene ammissibile, in quanto, tenendo conto degli indici territoriali inalterati rispetto al vigente strumento urbanistico, si rilevano impegni di porzioni di territorio eccessive alle effettive esigenze di incremento della comunità locale, peraltro, a detrimento delle qualità ambientali e morfologiche del sito. Tale maggiore impegno di territorio in relazione al vigente strumento urbanistico, come adottato e non ulteriormente incrementato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni presentate, quantificabile con le dovute compensazioni in 35.200 mq., ripropone aree già stralciate in sede di approvazione del P.R.G., quali la sottozona C4, in quanto, "oltre che ad essere ubica a margine di una curva stradale non sufficientemente aperta alla visuale, risulta situata, rispetto alle vicine zone di espansione, dall'altra parte della strada provinciale per Valentano, in posizione non idonea quindi a garantire la contiguità morfologica ed il razionale assetto urbanistico dell'intera zona di sviluppo residenziale prevista in località Marinello". Lo stralcio della sottozona C2, in aderenza alla C1 (P.E.E.P.), non compensa dimensionalmente l'inserimento delle due previste nell'ambito del pregresso vincolo cimiteriale e, risulterebbe inopportuna, l'integrazione nella sottozonizzazione C3, di un'area che presenta evidenti condizionamenti morfologici ed altimetrici, alla prevista destinazione d'uso e che, in sede di approvazione del vigente strumento urbanistico, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate, pur nella assoluta carenza dei requisiti richiesti, è stata assentita quale sottozona di completamento "B2".

4.2.2 Zone produttive

Le zone produttive individuate dal PRG sono:

Zona "D" - artigianale, industriale e commerciale; (indice territoriale 2.3 mc/mq)

Zona "E1" - agricola normale; (indice fondiario 0.07 mc/mq, 0.03 mc/mq residenziale - lotto minimo 10.000 mq., 5.000 mq. per manufatti agricoli)

Zona "E2" - agricola vincolata;

Zona "E3" - agricola speciale; (indice fondiario 2.00 mc/mq)

a) Per quanto concerne le aree che la Variante Generale al PRG destina ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, pur risultando le medesime

riproposizioni dello strumento urbanistico vigente, se ne riterrebbe eccessiva la previsione, in quanto, non correttamente dimensionate sulla base di una documentata presenza di addetti del settore, con analisi della relativa possibilità di sviluppo per le aziende operanti, che, possa ritenersi congrua previsione, volta all'incremento della occupazione ed alla razionalizzazione delle attività produttive. Risulterebbe, pertanto, non condivisibile la previsione dell'intera zona "D", ancora del tutto inattuata, posta nella parte settentrionale del territorio comunale, al confine con il territorio di Valentano, in quanto, fino ad ulteriore documentazione analitica, si reputerebbe sufficiente il completamento delle vaste aree disponibili nell'altra zonizzazione di tipo "D", posta in posizione baricentrica nel territorio di pertinenza, al fine di non frazionare medesime funzioni all'interno di un contesto con modeste vocazioni produttive.

b) Relativamente alle zone agricole il piano prevede una distinzione di esse effettuata sulla base della effettiva produttività, nonché dalla potenzialità di utilizzazione ai fini agricoli, tenendo conto anche delle aree coperte da boschi o da rimboschire, soggette a vincoli paesistici o gravate da vincoli di natura collettiva.

Per le zone agricole normali (E1), le cui costruzioni dovranno essere finalizzate esclusivamente all'utilizzazione agricola del territorio, si ritiene ammissibile la normativa proposta, con particolare attenzione alla reale finalizzazione a miglioramenti igienico-funzionali per quanto concerne gli incrementi volumetrici ammessi per le costruzioni antecedenti la data di adozione della presente variante; si manifestano riserve esclusivamente per la possibilità di realizzazione di manufatti agricoli, in deroga al lotto minimo di 10.000mq., su superfici di intervento minime di 5.000 mq..

Per le restanti sottozone (E2 - E3), nel concordare con le previsioni normative della zona agricola vincolata, si sollevano eccezioni sulla destinazione d'uso della zona agricola speciale, specificatamente per quanto concerne la commercializzazione di prodotti, mezzi ed attrezzature che, sia pure finalizzata all'attività primaria, risulterebbe maggiormente propria di una destinazione peculiarmente commerciale; inoltre, se ne ritengono eccessivi i relativi indici e parametri.

4.2.3 Zone a servizi pubblici e verde pubblico

Per le previsioni di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, la Variante al PRG prevede:

mq. 6.400 per zone a servizi pubblici,

mq. 14.040 per zone a servizi scolastici,

mq. 8.000 per zone a parcheggi,

mq. 35.000 per zone a verde pubblico,

oltre alla rete infrastrutturale.

In tal modo, sia pure con leggero difetto per quanto concerne le zone per i servizi pubblici, per le attrezzature scolastiche e per i parcheggi, risultando una dotazione di 19.22 mq/ab, in relazione all'eccedenza degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato, possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68.

4.3 VINCOLI E PARERI

Il territorio comunale è soggetto ai vincoli riportati al precedente paragrafo n° 3 e, l'Amministrazione civica, successivamente all'adozione della Variante Generale al PRG, ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti, che si intendono integralmente riportati come a seguito riassunti:

1) Ministero BB.CC.AA. (Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale), parere ai sensi della L. 1089/39, n° 9458 del 4 Ottobre 1996, a seguito del quale, non sussistendo vincoli ai sensi della suddetta legge, "si esprime parere positivo, a condizione che i progetti delle aree indicate nella Variante in oggetto, siano preventivamente portati a conoscenza di questa Soprintendenza, che seguirà i lavori di movimento terra".

2) Regione Lazio, Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale, parere ai sensi della L.R. 1/86, n° 3243 del 2 Aprile 1998, nel quale si attesta che "la proposta urbanistica, non compromette terreni di demanio civico".

3) A.S.L. VT/2, parere in merito alla richiesta di riduzione del vincolo cimiteriale n° 6470 del 21 Aprile 1984, a seguito del quale "si ritiene che sussistano le condizioni per la riduzione della zona di rispetto cimiteriale a metri cento, dal limite massimo di espansione edilizia, rispetto all'ampliamento del cimitero.

Per quanto concerne il disposto dell'art. 13 della legge 64/74, si evidenzia che il territorio comunale di Piansano, non rientrando tra quelli ammessi a consolidamento e/o dichiarati sismici, come da nota della Regione Lazio, Assessorato all'Ambiente n° 2084 del 20 Luglio 1994, non necessita di detto parere di compatibilità, in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e loro varianti.

In conseguenza dei pareri espressi e specificatamente delle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio e di

adeguare le previsioni della Variante Generale al PRG a criteri fissati da leggi nazionali e regionali, anche nella considerazione delle previsioni urbanistiche e relativa normativa avallata in sede di approvazione del vigente strumento urbanistico, si reputa necessario apportare modifiche zonizzative alla proposta di progetto.

4.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale, composto da n° 25 articoli, pur se predisposto in forma chiara e corretta, in relazione a quanto rappresentato nelle precedenti argomentazioni, si ritiene necessiti di integrazioni e modifiche, sia per un aggiornamento a criteri e leggi, sia per migliorare l'attuazione della Variante Generale, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio.

5- PROPOSTE DI MODIFICA

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.

Tali proposte di 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 (tav. 6 e 7), rilevando che risultano prive di sostanziali innovazioni e non tali da mutare le caratteristiche essenziali ed i criteri di impostazione della Variante stessa, sono considerate necessarie per consolidare la fruizione residenziale del nucleo storico, per garantire una maggiore salvaguardia del territorio e per contenere le previsioni di espansione, in rapporto ai criteri fissati con la legge regionale n° 72/75.

5.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

A seguito e per le motivazioni di cui al precedente punto:

- l'intera area frontistante la sottozona "C1", posta ad est della strada provinciale per Valentano e compresa tra il limite del vincolo di rispetto cimiteriale e la suddetta sottozonizzazione, destinata dalla Variante Generale al PRG ad

espansione (sottozona "C4"), deve intendersi modificata in zona agricola normale (sottozona "E1") e regolata dal relativo art. n° 17 delle NTA.

5.2 MODIFICHE ALLE N.T.A.

Per le motivazioni suesposte, per maggiore chiarificazione ed anche a seguito delle correzioni alle norme tecniche di attuazione, apportate in sede di approvazione del vigente strumento urbanistico, si suggeriscono le seguenti modifiche:

- art. n° 3 - il punto "1", è da integrarsi con la seguente dizione: "per la quantificazione delle superfici delle zone omogenee, si intendono prescrittive quelle riportate sulla tav. n° 7.";
- art. n° 4 - il nono, il decimo, il sedicesimo, il diciassettesimo, il diciannovesimo, il ventiduesimo, il ventisettesimo, il ventottesimo, il trentaduesimo ed il cinquantaduesimo capoverso, devono intendersi stralciati;
- art. n° 4 - nel quarto capoverso, la dizione: "della più alta quota", deve intendersi modificata in: "delle linee ideali di congiunzione delle quote";
- art. n° 4 - il settimo capoverso, deve intendersi modificato come segue: "la distanza minima tra nuovi fabbricati, con interposte strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco, a servizio di edifici singoli o gruppi di essi ed all'interno delle zone omogenee di tipo "A" e "B"), deve corrispondere a quella della sede stradale, maggiorata delle rispettive distanze di rispetto stabilite in ml. 20 per parte; per quanto concerne la distanza minima tra fabbricati, nella casistica precedentemente esclusa, quest'ultima deve corrispondere alla sede stradale esistente o di progetto, maggiorata di:
 - ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00,
 - ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e 15.00,
 - ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.";
- art. n° 4 - il quindicesimo capoverso, deve intendersi modificato come segue: "Non si considera nella volumetria, quella risultante totalmente al di sotto delle linee ideali di congiunzione delle quote del terreno, per quella parzialmente eccedente tale limite, se ne considera la quota - parte.";
- art. n° 4 - nel diciottesimo capoverso, la dizione: "della più alta quota", deve intendersi modificata in: "delle linee ideali di congiunzione delle quote";
- art. n° 4 - il ventesimo capoverso, deve intendersi integrato con la dizione: "inferiori a ml. 2.20, misurati tra l'estradosso dell'ultimo solaio ed il colmo e pendenza massima della falda inferiore al 33%";
- art. n° 4 - nel ventiseiesimo capoverso, a seguito della dizione: "i capannoni aperti", va integrata quella: "per la esclusiva destinazione agricola";
- art. n° 4 - il quarantacinquesimo capoverso, deve intendersi modificato come segue: "Per parti edificate fuori terra, si intendono i volumi al di sopra delle linee ideali di congiunzione delle quote del terreno, a sistemazione avvenuta.";

- art. n°5 - nel secondo capoverso, deve intendersi stralciata la seguente dizione: "L'intervento edilizio diretto, si attua anche per gli insediamenti in zona D, esistenti alla data di adozione della presente variante.";
- art. n° 6 - il secondo capoverso, deve intendersi stralciato;
- art. n° 13 - il settimo e l'ottavo capoverso, devono intendersi stralciati;
- art. n°13 - il quarto capoverso, dopo la dizione: "Gli spazi liberi e quelli che si rendessero liberi per demolizioni", deve intendersi integrato con la seguente: "dovute ad insanabili problemi di ordine statico e di pubblica incolumità";
- art. n° 13 - al sesto capoverso, la dizione: "gli interventi previsti dagli artt. 27 e 28 della legge del 05-08- 1978 n° 457 e successive modifiche ed integrazioni", deve intendersi sostituita da quella: "gli interventi previsti dalla legge 457/78, art. 31, lettere a, b, c";
- art. n° 14 - l'ottavo capoverso deve intendersi stralciato;
- art. n° 14 - il settimo capoverso deve intendersi integrato con la seguente dizione: "In alternativa è consentito l'aumento di volume nella misura massima non superiore al 20% di quello esistente, nel rispetto dell'altezza massima ammissibile.";
- art. n° 14 - nel tredicesimo capoverso deve intendersi stralciata la seguente dizione: "o fino all'altezza degli edifici esistenti" ed integrato con la seguente: "lotto minimo = mq. 600;";
- art. n° 14 - il quattordicesimo capoverso deve intendersi integrato con la seguente dizione: "ma, in ogni caso, non eccedente quella massima ammissibile.";
- art. n° 15 - il nono capoverso deve intendersi stralciato;
- art. n° 15 - nel quinto, nel sesto e nell'ottavo capoverso, deve intendersi integrata la seguente dizione: "Indice massimo di copertura = 20%.";
- art. n° 16 - nel quarto capoverso, i punti b, d, g, h, vanno sostituiti con le seguenti dizioni: "b) Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2.60$; d) Indice massimo di copertura 33%; g) Distacco minimo dai confini mt. 7.00; h) Distacco minimo dagli edifici mt. 15.00;" e va integrata la seguente: "Distacco minimo dalle strade, come da DL 30 Aprile 1992 n° 285 e sue successive integrazioni e modificazioni.";
- art. n° 16 - il quinto ed il sesto capoverso devono intendersi stralciati;
- art. n° 16 - nell'ottavo capoverso, va stralciata la dizione: "fermo restando l'abbattimento per intervento edilizio diretto,";
- art. n° 17 - l'ottavo, il diciassettesimo, il ventunesimo, il ventiduesimo capoverso, devono intendersi stralciati;
- art. n° 17 - nel sedicesimo capoverso, le seguenti dizioni: "distanza minima dai confini = mt. 5.00" ed "indice massimo di copertura = 10%," vanno sostituite con le seguenti: "distanza minima dai confini = mt. 10.00;" ed "indice massimo di copertura = 5%,";
- art. n° 17 - nel trentesimo e trentunesimo capoverso, deve intendersi stralciata la dizione: "mezzi";

- art. n° 17 – nel trentatreesimo capoverso, le dizioni: "indice di fabbricabilità fondiaria: $if = 2.00 \text{ mc/mq}$;" ed "indice massimo di copertura: 50%;" , vanno sostituite con quelle: "indice di fabbricabilità fondiaria: $if = 1.50 \text{ mc/mq}$;" ed: "indice massimo di copertura: 33%;" ;

A seguito del parere espresso dal Ministero BB.CC.AA. (Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale), si reputa di integrare le norme tecniche di attuazione, come modificate, con il seguente articolo aggiuntivo, da identificarsi con il n° 25 e dal titolo: "Movimenti terra".

- Art. n° 25: "Tutti i progetti delle aree indicate nella presente Variante Generale, che comportino movimenti terra, dovranno essere portati a conoscenza della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale, la quale, seguirà le opere in corso."

6- OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE AL PRG

Entro i termini di pubblicazione della Variante Generale al PRG, sono pervenute al comune, n° 12 osservazioni.

Il Consiglio Comunale, ha regolarmente controdedotto alle n° 12 osservazioni presentate nei termini.

Tali controdeduzioni, in alcune parti, modificano sostanzialmente le previsioni della Variante Generale al PRG, mentre, in altre, apportano solo correzioni grafiche o risultano di maggiore chiarimento.

Esaminate le osservazioni, alla luce delle possibili incidenze che esse producono sul progetto della Variante Generale, si ritiene di non dovere concordare con il Comune, relativamente alle seguenti e, quindi, di riconsiderarle come segue :

Osservazione n° 1, da parte della "Sonno Agricoltura" s.r.l., foglio n°21, partt. n° 152, 161, 183, 556a, 557b, 552, 553, 554 e 555; si chiede il riconoscimento dell'area identificata dalle prime due particelle, quale zona "D" e non "E3" ed il suo ampliamento alle successive.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione relativamente alla sola variazione zonizzativa, per cui la nuova classificazione del terreno, risulta essere zona "D".

Si ritiene che l'osservazione, non possa essere accolta in quanto si reputano già sufficienti le aree previste a destinazione industriale e commerciale ed inoltre, l'area in oggetto, risulterebbe morfologicamente svincolata da ogni contesto produttivo o commerciale. Per tali considerazioni, l'area si ritiene debba rimanere classificata quale zona "E3"

Osservazione n° 6, da parte della sig.ra Maria Teresa Costanzi, foglio n° 5, partt. n° 23, 56, 57, 58, 59, 60, 61 e 71; si chiede l'inserimento di un'area agricola (E1), a destinazione specifica estrattiva ed, in subordine, l'eliminazione della clausola generale per l'impedimento dell'apertura di attività estrattive in zona agricola.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione relativamente alla sola abrogazione della clausola prescrittiva.

Si ritiene che l'osservazione, non possa essere accolta nella sua globalità, in quanto, qualora fosse intendimento dell'Amministrazione Comunale consentire, compatibilmente alla normativa ed alle procedure vigenti, l'attività estrattiva in porzioni del territorio di pertinenza, l'Amministrazione stessa, formalizzerà tali intendimenti, con la adozione e la proposizione delle relative varianti zonizzative.

Osservazione n° 7, da parte del sig. Angelo Zampetti ed altri, foglio n° 1, partt. n° 172, 174, 174 e 175; si richiede l'inserimento delle porzioni di territorio suddette in sottozona "B2" in vece di quella prevista "C3".

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione presentata.

Si ritiene di non concordare con le risultanze dell'Amministrazione Comunale, in quanto, i terreni in oggetto, non avendo i requisiti previsti, per le zone omogenee di tipo "B", dall'art. n° 2 del DM 1444/68 necessitano della definizione preliminare di un piano attuativo, peraltro, tale soluzione, privilegiando una progettazione d'insieme in un comparto strategico della zonizzazione proposta, non enuncia lo "ius aedificandi" precedentemente acquisito, a seguito dell'accoglimento della relativa osservazione, in sede di approvazione del vigente strumento urbanistico.

Relativamente all'osservazione n° 12, presentata da parte del sig. Antonio Papacchini, non controdedotta dall'Amministrazione Comunale e tendente ad ampliare le sottozone "C2" e "C4", con l'inserimento delle particelle contraddistinte con i n° 86, 87 ed 88, del foglio 2°, si concorda, alla reiezione della stessa, espressa nel parere di merito da parte del dott. Ing. Antonio Mercanti, progettista della Variante Generale, in quanto comporterebbe un aumento della densità abitativa, già predeterminata in fase di progettazione.

Per le rimanenti osservazioni, si ritiene di concordare con le risultanze delle controdeduzioni comunali, espresse nella D.C.C. del 31 Agosto 1995, n° 94.

Tutto ciò premesso e considerato, la Sezione, preso atto del decreto sindacale del 23 Giugno 1998, n° 2488 di riduzione della zona di rispetto cimiteriale, in ragione dei pareri espressi in merito dai vari Enti, nonché di quanto sopra riportato nelle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del

territorio, nel rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali ed, ulteriormente, in relazione alle LR. 24 e 25, del 6 Luglio 1998, è del

PARERE

che la Variante Generale al PRG del Comune di, Piansano, adottata con delibera consiliare n° 3, del 14 Febbraio 1995, possa risultare meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate, sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. n° 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

che, per le osservazioni presentate, si possa in parte concordare con le controdeduzioni formulate dal Comune e, quindi, si propone quanto espresso nel precedente paragrafo n° 6.

che sono da intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla LR 1/86, per le aree interessate, ancorché non riportate nella presente.

che gli edifici riportati nelle tavole della Variante Generale al PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possano essere trasformati o subire interventi, ove non sia dimostrata la legittimità della costruzione o la legittimazione, ottenuta mediante il rilascio della concessione in sanatoria, definita ai sensi della legge 47/85 e sue successive variazioni ed integrazioni, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° delle citate leggi.

Il Segretario del C.T.C.R.
MICHISANTI

Il Presidente della 2ª Sottosezione
MERLONI

Il Presidente del C.T.C.R.
BONADONNA



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

ALLEGATO "B"

Comitato Tecnico Consultivo Regionale

I^a sezione

Adunanza del 22 Novembre 2001

Voto 470/2

Commissione relatrice: dott. arch. Adalberto Ferrante
dott. arch. Lucio Zoppini.

PARERE DEL C.T.C.R. I^a SEZIONE

Comune di Piansano (VT) - Variante Generale al P.R.G.

Controdeduzioni comunali al voto n° 39/3 del 1 Luglio 1999, formulate con deliberazioni consiliari n° 56, del 30 Dicembre 1999 e n° 16, del 6 Aprile 2001, pervenute alla Regione Lazio, in data 20/21 Gennaio 2000 e 13 Luglio 2001.

Vista la nota n° 18751 del 20 Agosto 2001, con la quale l'Area 13/C ha inviato alla Segreteria della I^a Sezione del C.T.C.R. gli atti relativi alle controdeduzioni comunali al voto 39/3 del 1 Luglio 1999, corredati delle pertinenti conclusioni.

Esaminati i suddetti atti ed elaborati.

Viste le conclusioni istruttorie di merito, all'uopo predisposte da parte della Commissione relatrice.

Vista la scheda del Dipartimento "Urbanistica e Casa" - Area 13/C, relativa all'iter dell'istruttoria alle controdeduzioni comunali, inerenti lo strumento urbanistico in esame, che, a firma del funzionario responsabile della verifica degli atti amministrativi, ne avalla la regolarità formale e sostanziale.

Udita la relazione dei membri della Commissione relatrice.

PREMESSO

Con voto n. 39/3 del 1 Luglio 1999, la I Sezione del C.T.C.R., ha espresso parere favorevole all'approvazione della Variante Generale del comune di Piansano, adottata con deliberazione consiliare n° 3 del 14 Febbraio 1995, con modifiche

introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67, sia nella zonizzazione che nel testo delle n.t.a..

L'Amministrazione comunale, con nota inviata dall'Assessorato "Urbanistica e Casa", Settore 45, Ufficio I°, n° 9011, del 29 Settembre 1999, è stata invitata ad adottare le proprie controdeduzioni in merito al suddetto parere.

Il Consiglio comunale, ai sensi della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 43/77 con successive modificazioni ed integrazioni, ha inteso adottare le proprie controdeduzioni in merito.

Con deliberazione della Giunta municipale del 9 Dicembre 1999, n° 311, è stato dato l'incarico, all'architetto Lorenzo Patrizi, per l'istruttoria e la relativa proposta, in merito alle controdeduzioni da formulare al riferito voto del C.T.C.R..

Il Comune, con atto consiliare n° 56 del 30 Dicembre 1999, ha formulato le proprie controdeduzioni, deliberando:

1. di dare atto che le controdeduzioni e le conclusioni dell'architetto incaricato, appaiono fondate e condivisibili;
2. di aderire pertanto a quanto espresso dall'architetto Patrizi, nella memoria tecnica in parola, facendone propri i contenuti;
3. di controdedurre, pronunciandosi secondo le risultanze della memoria redatta dall'architetto Lorenzo Patrizi, accettandone e facendone proprie le proposte formulate e, stabilendo che esse siano le controdeduzioni dell'organo deliberante, al voto 39/3, espresso nell'adunanza del 1 Luglio 1999, da parte del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, I Sezione - II Sottosezione;
4. di allegare alla suddetta deliberazione la memoria tecnica redatta dall'architetto Lorenzo Patrizi, considerandola quale parte integrante e sostanziale ed individuandola come allegato "B".

La stessa Amministrazione comunale, con successivo atto consiliare n° 16, del giorno 6 Aprile 2001, ha inteso fornire chiarimenti ed integrazioni alle proprie controdeduzioni, deliberando ulteriormente:

1. di dare atto che i chiarimenti e le integrazioni alle controdeduzioni formulate dall'architetto incaricato, appaiono fondati e condivisibili;
2. di aderire pertanto a quanto espresso dall'architetto Patrizi nella ulteriore memoria tecnica in parola, facendone propri i contenuti;
3. di chiarire ed integrare, pronunciandosi secondo le risultanze della memoria redatta dall'architetto Lorenzo Patrizi, accettando e facendo proprie le proposte formulate e stabilendo che esse siano i chiarimenti e le integrazioni alle controdeduzioni di cui alla deliberazione consiliare n°56 del 30 Dicembre 1999;
4. di allegare alla deliberazione di chiarimenti ed integrazioni la memoria tecnica, redatta in data 4 Aprile 2001 dall'arch. Lorenzo Patrizi, con la relativa tavola

grafica "tavola 6 zonizzazione", considerandola quale parte integrante e sostanziale;

5. di dare atto e stabilire che i chiarimenti e le integrazioni, sono relativi alle sottozonizzazioni e relative norme tecniche di attuazione ed all'apertura ed alla coltivazione di cave di cui alle norme tecniche di attuazione della zona agricola "E" - pagina 4 dell'elaborato scritto, quattro punti della voce "In conclusione" e pagina 6 dello stesso elaborato e "tavola 6 zonizzazione"; per quanto pertinente alla voce "In conclusione" di pagina 4 stesso elaborato di cui sopra, precisando che la sottozona C2, antistante a quella in località Santa Lucia, compresa tra la fascia di rispetto cimiteriale e la sottozona B2 ed adiacente alla strada provinciale, a destra procedendo per Valentano, è trasformata in zona C4, fermo il resto.

Con nota n° 3513 del 1 Agosto 2001, a firma congiunta degli estensori della precedente deliberazione consiliare, pervenuta alla Regione Lazio in data 6 Agosto 2001, prot. n° 17703 e considerata parte essenziale ed integrante della presente, si è inteso ulteriormente chiarire le volontà espresse all'unanimità dal Consiglio Comunale, nella deliberazione n° 16, del 6 Aprile 2001 e, precisamente, che: "la volontà espressa dal Consiglio Comunale, nella seduta del 06.04.2001, relativamente all'argomento in oggetto, è stata quella di dare chiarimenti ed integrazioni alle controdeduzioni formulate con deliberazione consiliare n. 56/1999, nel senso di:

- istituire tre sottozone C4, due comprese tra le sottozone B2, la sottozona C2 e il vincolo cimiteriale, a sud del cimitero, rispettivamente a sinistra e a destra della S.P. Piansanese. La terza oltre il limite cimiteriale, a destra procedendo per Valentano, innanzi alla zona PEEP, con riduzione della relativa superficie;
- sopprimere i paragrafi 7 e 8 dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione e tutte quelle norme che nella zona agricola non consentono l'apertura e la coltivazione di cave".

CONSIDERATO

Come già estensivamente riferito, con deliberazioni consiliari n° 56 del 30 Dicembre 1999 e n° 16 del 6 Aprile 2001, l'Amministrazione comunale di Piansano, ha inteso recepire le allegate memorie tecniche, con relativo elaborato grafico, ove sono palesate eccezioni in merito alle modifiche alla zonizzazione, alle N.T.A. ed alle controdeduzioni comunali alle osservazioni presentate, in relazione alla Variante Generale al P.R.G., il tutto, come determinato dal voto 39/3 del 1 Luglio 1999, da parte del C.T.C.R. I^a Sezione, II^a Sottosezione.

Per quanto concerne le eccezioni alle modificazioni zonizzative, apportate con il pronunciamento di merito del C.T.C.R. (punto 5.1 del voto n° 39/3 del 1 Luglio 1999) e le consequenziali controproposte comunali, relative anche agli indici territoriali applicabili, formulate essenzialmente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 6 Aprile 2001 ed ulteriormente chiarite con la citata nota n° 3513 del 1 Agosto 2001, sintetizzabili come a seguito riportato:

- sottozona "C4" - riduzione della superficie a 10.000 mq. (come da "tavola 6 zonizzazione") ed innalzamento dello I.F.T. a 0.8 mc/mq.
- n° 2 sottozonizzazioni "C2", in località Santa Lucia, poste da ambo i lati della strada provinciale per Valentano e tangenti al limite del vincolo di rispetto cimiteriale - ridenominazione quali sottozone "C4" ed innalzamento dello I.F.T. a 0.8 mc/mq.,

siano da ritenersi inaccoglibili, nel senso di controdedurre ulteriormente, alla richiesta dell'Amministrazione comunale, di accettare la prescrizione riferita alla sottozonizzazione "C4", confermando l'originaria proposta adottata di estensione dell'area, con I.F.T. di 0.4 mc/mq., con la precisazione che, la cubatura insediabile, sarà concentrata esclusivamente sul 50% dell'area stessa; per quanto concerne le due sottozonizzazioni "C2", in località Santa Lucia, dovrà essere preservato l' I.F.T. di 0.55 mc/mq.. Si propongono quindi, i seguenti ed ulteriori emendamenti normativi.

Articolo 15

"Zona C – espansione"

..... omissis

Sottozona "C1"

.....omissis

Sottozona "C2"

.....omissis

Sottozona "C3"

.....omissis

Sottozona "C4"

- a) Indice di fabbricabilità territoriale $I_t=0,40$ mc/mq.;
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f=0,60$ mc/mq.;
- c) Altezza massima $H=6,50$ ml.;
- d) Distacchi dai confini 5,00 m., dagli edifici 10,00 m.;
- e) Superficie minima del lotto mq. 1.000;

Nella sottozona "C4", la cubatura insediabile, sarà concentrata sul 50% dell'area.

Al riguardo delle eccezioni alle modificazioni normative, apportate con il pronunciamento di merito del C.T.C.R. (punto 5.2 del voto n° 39/3 del 1 Luglio 1999) e le consequenziali controproposte comunali, formulate con deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 56 e 16, rispettivamente del 30 Dicembre 1999 e del 6 Aprile 2001 ed, ulteriormente chiarite con la già citata nota n° 3513 del 1 Agosto 2001, si ritiene di confermare, relativamente a singoli articoli, le modifiche apportate dal voto n° 39/3 del C.T.C.R., ad eccezione di quanto a seguito esposto:

• art. 4, capoverso 4 - considerando la difficoltosa identificazione della "linea ideale di congiunzione delle quote", si propone l'accettazione di quanto sostenuto, in sede di controdeduzioni, dall'Amministrazione comunale, stralciando l'intero capoverso.

• art. 4, capoverso 7 - alle eccezioni sollevate in sede di controdeduzioni comunali, si fa rilevare che, la distanza tra nuovi fabbricati con interposte strade destinate al traffico veicolare, indicata dalla norma modificata in ml. 20 per parte, oltre alla sede stradale, è rispondente ai criteri sanciti dal D.L. 285 del 30 Aprile 1992 e sue successive integrazioni e modificazioni, in riferimento funzionale a tutte quelle strade di tipo "D" (strade urbane di scorrimento), assimilabili al tratto urbano della s.p. Piansanese. La stessa norma, come modificata dal voto 39/3 del C.T.C.R., esplicitamente, esclude dal rispetto dei 20 ml. per parte, tutta la restante casistica di viabilità e, cioè, quella a fondo cieco, a servizio esclusivo di edifici singoli o gruppi di essi (quindi funzionale alle nuove o non attuate aree di espansione residenziale), oltre a quella all'interno delle zone omogenee "A" e "B", assoggettando, il tutto, alla normativa proposta in sede di adozione dello strumento urbanistico. Nell'evidenziare, pertanto, la non pertinenza del riferimento esplicitato in sede di controdeduzioni, per le zone di espansione residenziale in località "Santa Lucia", si reputa, nel contempo, di prendere atto dei recentissimi "principi e criteri direttivi", espressi dall'art. 2, punto "f", della legge delega n° 85/01, ritenendo di considerare, in via provvisoria ed in attesa di prossima ridefinizione normativa di merito, una distanza minima di ml. 10.00 per parte, tra nuovi fabbricati con interposte strade destinate a traffico veicolare, oltre alla larghezza della sede stradale, ovviamente, con beneficio della casistica precedentemente espressa.

Pertanto si propone di riformulare, la specifica norma, come riportato:

"La distanza minima tra nuovi fabbricati, con interposte strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco, a servizio di edifici singoli o gruppi di essi ed all'interno delle zone omogenee di tipo "A" e "B"), deve corrispondere a quella della sede stradale, maggiorata delle rispettive distanze di rispetto stabilite in ml. 10 per parte; per quanto concerne la distanza minima tra fabbricati, nella casistica precedentemente esclusa, quest'ultima deve corrispondere alla sede stradale esistente o di progetto, maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00,
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e 15.00,
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;

in ogni caso, per i piani attuativi, vigenti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico generale e, fino alla loro completa attuazione, continua ad esplicare effetto la specifica normativa previgente."

• art. 4, capoverso 9 - nella zona omogenea di tipo "A", in considerazione della struttura morfologica dell'aggregato urbano, della densità edilizia in atto e della inderogabile permanenza di un limite minimo di distanza tra edifici antistanti, identificabile in ml. 5.00, risulta accettabile quanto sostenuto nelle controdeduzioni comunali, relativamente alla distanza minima tra fabbricati; per le zone omogenee di tipo "B", si propone di conseguenza, di rimandare al disposto dal DM. 1444/68 (art. 9 - comma 2).

Pertanto, l'intero capoverso, viene riformulato, come a seguito:

"Nella zona A, sono ammesse, in relazione alle volumetrie storicamente consolidate ed alla densità media presente nell'isolato, distanze tra prospetti di edifici anteposti, in deroga a quelle indicate nei commi precedenti, ma, comunque, non inferiori a ml. 5.00; nelle zone omogenee di tipo B, si rimanda a quanto disposto dal DM. 1444/68 (art. 9 - comma 2)."

• art. 4, capoverso 10 - al riguardo delle deroghe di distanza tra edifici antistanti, si può accettare, in parte ed esclusivamente nel caso dell'allineamento ad edifici preesistenti da ambo i lati, quanto sostenuto nelle controdeduzioni comunali e, relativamente alle sole zone di completamento:

L'intero capoverso, deve intendersi, di conseguenza, modificato come a seguito specificato:

"In riferimento alla deroghe di cui al punto precedente, nelle zone omogenee di tipo "B", è comunque consentito l'allineamento ad edifici preesistenti da ambo i lati."

• art. 4, capoverso 15 - in relazione all'accettazione delle tesi addotte per il capoverso 4 del medesimo articolo, si ritiene di modificare l'intero capoverso come specificato:

"Non si considerano nella volumetria i piani o le parti di piano, risultanti totalmente al di sotto della più alta quota del terreno, a sistemazione avvenuta, purché destinati a locali accessori alla residenza, od a garages od a depositi relativi all'attività produttiva, commerciale, ricettiva o direzionale."

• art. 4, capoverso 18 - analogamente, si ritiene ulteriormente di modificare l'intero capoverso come specificato a seguito:

"Sono inclusi nel computo delle volumetrie, i piani o le parti di piano, al di sotto della quota più alta del terreno, a sistemazione avvenuta, destinati ad attività produttiva, commerciale, ricettiva, direzionale o residenziale."

• art. 4, capoverso 26 - al fine di non condizionare la totalità delle attività produttive, si ritiene di accogliere le proposte formulate in sede di controdeduzioni comunali e di reintegrare, tale capoverso, nella sua formulazione originale.

• art. 4, capoverso 45 - per quanto considerato in relazione al quarto capoverso, si ritiene di reintegrare, anche tale capoverso, nella sua stesura originale.

• art. 4, capoverso 52 - in considerazione di quanto asserito dalla Amministrazione comunale in sede di controdeduzioni e cioè che, "la concessione edilizia, costituisce vincolo automatico, senza bisogno di atti civilistici obbligatori delle aree messe a

disposizione dal richiedente", si ritiene di potere reintegrare tale capoverso stralciato dal voto del C.T.C.R.

• art. 15, capoversi 5, 6 ed 8 - si può riconsiderare sufficiente, alla tutela di un ordinato assetto insediativo delle zone di espansione, anche in relazione agli indici territoriali proposti, da parametrarsi con quelli fondiari, il solo distacco dalle strade e dai confini, con l'omissione dell'indice massimo di copertura, quindi, per tali capoversi, si reputa opportuna la reintegrazione nella loro versione originale.

• art. 16, capoverso 4 - per una migliore utilizzazione dei lotti in zona "D" (artigianato, piccola industria e commercio), si ritiene ulteriormente di modificare l'intero capoverso, come riportato a seguito:

"l'autorizzazione a costruire è subordinata ad un piano d'attuazione, secondo quanto disposto dagli artt. 5 e 6 delle presenti norme, da formarsi nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

- f) indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 2,30$ mc./mq.;
- g) indice di fabbricabilità fondiaria $I_t = 2,80$;
- h) lotto minimo mq. 1.000;
- i) indice massimo di copertura 45%;
- j) numero massimo piani fuori terra: 2;
- k) altezza massima mt. 8.00;
- l) distacco minimo dai confini mt. 5.00;
- m) distacco minimo dagli edifici mt. 10.00;
- n) superficie a parcheggio privato pari al 20% della superficie coperta delle costruzioni di cui sopra;
- o) i volumi tecnici non sono computabili ai fini dell'altezza massima."

In merito alla rideterminazione del voto 39/3 del C.T.C.R., relativa alla controdeduzione comunale alla osservazione n° 6, presentata dalla sig.ra Maria Teresa Cortanzi, si ritiene di accogliere quanto suggerito nelle controdeduzioni al voto stesso, da parte del Consiglio comunale, in ragione del disposto dalla L.R. 27/90, che, consentirebbe lo sfruttamento dei giacimenti estrattivi, nel caso di specifico interesse, su autorizzazione della stessa Amministrazione regionale, anche deputata all'approvazione della strumentazione urbanistica generale; pertanto, l'art. 17 delle n.t.a., è da intendersi emendato come specificato a seguito; ulteriormente, la recente normativa specifica per le zone agricole, dettata dal combinato disposto dalla L.R. 38/99 e dalla D.G.R. n°2503/00, che detta "criteri ed indirizzi" di ottimizzazione produttiva ed, a tutt'oggi, in attesa di vigenza, impone una doverosa puntualizzazione.

Pertanto, al riguardo del suddetto art. 17 delle n.t.a., andranno apportati i seguenti necessari emendamenti:

• si considererà stralciato il capoverso n° 7, congiuntamente al n° 8, già depennato, a suo tempo, in sede di voto n° 39/3, da parte del C.T.C.R.;

• l'intero art.17 "zona E - agricola", nei previsti tempi di attuazione del combinato disposto dalla L.R. 38/99 e dalla D.G.R. n°2503/00, dovrà intendersi

•ovviamente integrato ed, in parte, emendato, in totale conformità alla recente normativa approntata.

PARERE

Si ritiene che, le controdeduzioni comunali al voto 39/3 del C.T.C.R., I Sezione, II Sottosezione, del 1 Luglio 1999, ove sono palesate eccezioni nel merito specifico delle modificazioni apportate alla zonizzazione della Variante Generale al P.R.G., alle n.t.a. ed alle controdeduzioni comunali alle osservazioni presentate, il tutto, formulato con deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 56 e 16, rispettivamente del 30 Dicembre 1999 e del 6 Aprile 2001 ed ulteriormente chiarite con nota n° 3513 del 1 Agosto 2001, siano determinabili secondo quanto ampiamente esplicitato nelle suesposte considerazioni.

Il segretario
MICHISANTI

Il presidente
BIANCO