

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 20 novembre 2001

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese

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

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

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

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685074.

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

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

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

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

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

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 ottobre 2001, n. 1441.

Comune di Villa S. Giovanni in Tuscia. Piano regolatore generale. Approvazione Pag. 5

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 ottobre 2001, n. 1441.

Comune di Villa S. Giovanni in Tuscia. Piano regolatore generale. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.^oR. 15/01/1972, n. 8;

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

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

VISTA la L.R. 08/11/1977, n. 43;

VISTA la Legge 15/05/1997, n. 127;

PREMESSO che il Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia (VT) non risulta dotato di alcuno strumento urbanistico (risulta soltanto un P.d.F. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 12/03/73, mai trasmesso per l'approvazione);

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/03/1995, resa esecutiva dal CO.RE.CO. Sezione decentrata di Viterbo nella seduta del 05/04/95 con verbale 2382, con la quale il Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia (VT) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, avverso il predetto P.R.G. sono pervenute n. 10 osservazioni in merito alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione Consiliare n. 59 del 25/11/95 resa esecutiva dal CO.RE.CO. Sezione decentrata di Viterbo con verbale n. 193 del 09/01/96;

VISTA la nota prot. n. 2332 del 08/06/96, con la quale il Sindaco dichiara che il Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia (VT) non ricade in zona sismica e pertanto il P.R.G. non è soggetto al parere di cui all'art. 13 della Legge 02/02/74, n. 64;

VISTA la nota prot. n. 3693 del 11/07/01 con la quale l'Assessore all'Agricoltura – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F ha espresso parere favorevole alla proposta di P.R.G. del Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia (VT) in quanto compromette terreni di natura privata liberi da usi civici;

CONSIDERATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentato all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale – I Sezione;

VISTO il voto n. 38/3 emesso nell'adunanza del 27/05/99, con il quale il menzionato Comitato ha espresso il parere che il P.R.G. del Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia (VT) sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni riportate nel voto stesso, sia nelle scelte zonizzative che nel testo delle N.T.A., da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765;

RITENUTO di poter condividere il predetto voto n. 38/3 che viene allegato alla presente delibera e ne forma parte integrante sotto la lettera "A".

VISTA la nota prot. n. 8612 del 17/09/99 con la quale l'Assessore all'Urbanistica e Casa, ha trasmesso copie del suddetto voto n. 38/3 del 27/05/99 al Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia (VT) invitandolo ad adottare entro novanta giorni le proprie controdeduzioni con apposita delibera consiliare;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/11/99 con la quale il Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia (VT) ha accolto parzialmente le modifiche introdotte con il citato voto n. 38/3 del 27/05/99, formulando le proprie controdeduzioni relativamente ai seguenti punti:

- riconferma della sottozona B4 posta in località Poggio Aguzzo;
 - riconferma della parte di zona B2 dichiarata non boscata;
 - perequazioni normative relative a:
 - l'art. 6 per quanto riguarda interventi di demolizioni e ricostruzioni
 - l'art. 7 per quanto riguarda il lotto minimo previsto nell'attuazione per subcomprensori e la dotazione degli standard urbanistici;
 - riconferma delle decisioni comunali assunte in merito alle osservazioni di:
 - GASBARRI Mario Augusto -- prot. 1431 del 18/05/95
 - FABBRI Egidio e GIULIANELLI Giuseppa -- prot. 2239 del 22/08/95
 - VALERI Luca -- Tecnico comunale -- prot. 2241 del 22/08/95
- ed ha richiesto l'attivazione dell'art. 36 ter della L.R. 24/98, introdotto dall'art. 56, comma 7, della L.R. 6/99, per il mantenimento delle previsioni di P.R.G. delle aree riguardanti la sottozona B4 in località Poggio Aguzzo e la sottozona B2 dichiarata non boscata;

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

VISTO il voto n. 55/3 emesso nell'adunanza del 14/06/00 con il quale il C.T.C.R. - I Sezione ha ritenuto che le controdeduzioni del Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia (VT) al voto n. 38/3 del 27/05/99 possano essere accolte nei limiti e per le motivazioni espresse nel considerato del voto stesso;

RITENUTO di poter condividere il predetto voto n. 55/3 che viene allegato alla presente delibera e ne forma parte integrante sotto la lettera "B";

VISTO il voto n. 433/4 emesso nell'adunanza del 28/09/00 con il quale il C.T.C.R., secondo la procedura prevista dall'art. 36 ter della L.R. 24/98, che prevede il riesame di zone risultate incompatibili con la classificazione e la relativa disciplina del P.T.P. n. 3, ha espresso il parere:

che l'Area individuata in loc. Monte Aguzzo possa mantenere la previsione di zona B4, e che quindi la classificazione assegnata dal P.T.P. n. 3 debba essere quella di Zona 9B come la zona contigua, disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A. del T.C. approvato con D.G.R. n. 4473 del 30 luglio 1999;

che analogamente la porzione di sottozona B2 classificata come Area 2- Boscata dovrà assumere la nuova classificazione di Zona B9 di P.T.P. come per la precedente sopra riportata e con la condizione aggiunta nel dispositivo;

RITENUTO di poter condividere il predetto voto n. 433/4 che viene allegato alla presente delibera e ne forma parte integrante sotto la lettera "C";

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

DELIBERA

Con le modifiche, integrazioni e prescrizioni contenute nei voti del C.T.C.R. n. 38/3 emesso nell'adunanza del 27/05/99, n. 55/3 emesso nell'adunanza del 14/06/00, n. 433/4 emesso nell'adunanza del 28/09/00 allegati alla presente delibera quale parte integrante rispettivamente sotto le lettere "A", "B" e "C", è approvato il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Villa S. Giovanni in Tuscia (VT) con delibera n. 2 del 29/03/95;

Il Piano è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa e dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa negli allegati "A", "B" e "C", nei seguenti elaborati:

- Tav. 1/a -- Schema quadro di riferimento regionale
- Tav. 1/p -- Zonizzazione
- Tav. 2/a -- Infrastruttura
- Tav. 2/p -- Zonizzazione
- Tav. 3/a -- Presistenze naturali storico-archeologiche
- Tav. 3/p -- Relazione
- Tav. 4/a -- Compensori economico urbanistici
- Tav. 4/p -- Norme Tecniche
- Tav. 5/a -- Infrastrutture viarie
- Tav. 5/p -- Zone omogenee
- Tav. 6/a -- Altimetria
- Tav. 7/a -- Copertura del suolo
- Tav. 8/a -- Copertura del suolo

Tav. 9/a – Aree di proprietà comunale

Tav. 10 – Mappa Agropedologica

Tav. 10/a – Proprietà comunali ed infrastrutture

Tav. 11/a – Analisi dell'edificato

Tav. C/2 – Studio agropedologico

Studio geomorfologico costituito dalla Relazione, dalle Tav. 1 e 2 in scala 1:10.000 e nelle Tav. 3 e 4 in scala in scala 1:2.000

e nelle tav. 2P – Zonizzazione e Tav. 6p – Modifiche apportate alla relazione (tav. 3p), e alle norme (tav. 4p), derivanti dall'accoglimento delle osservazioni.

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

Il presente provvedimento non e' soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17, comma 32, della Legge 15/05/1997, n. 127. La presente delibera sara' pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1992, n. 43
Prima Sezione

ALLEGATO "A"

2^ Sottosezione
Adunanza del 27.5.99
Voto n.38/3

COMMISSIONE RELATRICE: Arch. Vittorio CENSONI
Ing. Giancarlo CASTELLI

Oggetto: Comune di VILLA S.GIOVANNI IN TUSCIA – Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. n.2 del 9.3.1995.

Vista la nota n.1510 del 15.10.97 con la quale il Settore Amministrativo per la Pianificazione comunale ha trasmesso al Settore Tecnico gli atti e gli elaborati tecnici relativi al Piano Regolatore Generale del Comune indicato in oggetto, inviati con nota n.2333 del 24.6.96 e successivamente integrati con nota n.2917 del 3.10.97.

Visto che con la medesima nota il predetto Settore ha provveduto all'accertamento della regolarità formale della documentazione pervenuta.

Udita la Commissione Relatrice.

PREMESSO

Il Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia, non dotato di alcun strumento urbanistico approvato (risulta soltanto un P.d.F. adottato con D.C.C. n.12 del 12.3.73, mai trasmesso), ha adottato con D.C.C. n.2 del 9.3.95, resa esecutiva dal CO.RE.CO. con decisione n.2382 nella seduta del 5.4.95, il Piano Regolatore Generale del proprio territorio.

Avverso il suddetto piano sono state presentate n.10 (dieci) osservazioni, nei confronti delle quali il Consiglio comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n.59 del 25.11.95, resa esecutiva dal CO.RE.CO. con decisione n.193 nella seduta del 9.1.96.

Il progetto di Piano Regolatore Generale trasmesso con domanda del Sindaco in data 24.6.96, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n.2 del 9.3.95 vistata dal CO.RE.CO. nella seduta del 5.4.95, decisione n.2382;
- Avviso di pubblicazione e deposito del P.R.G.;
- Copia Foglio Annunzi Legali della Provincia di Viterbo n.44 del 23.6.95;
- Copia Registro delle osservazioni;
- Relazione sulle osservazioni e copia delle medesime;
- D.C.C. n.59 del 25.11.95 di controdeduzione alle osservazioni, vistata dal CO.RE.CO. nella seduta del 9.1.96, decisione n.193;

- Dichiarazione del Sindaco sulla non obbligatorietà del parere ex art. 13 L.64/74;
- Copia richiesta parere usi civici ex L.R. n.1/86;
- 1A - Schema quadro riferimento regionale - rapp.1:200.000;
- 2A - Infrastrutture - rapp. 1:200.000;
- 3A - Preesistenze naturali storico-archeologiche - rapp.1:200.000;
- 4A - Comprensori economico-urbanistici - rapp. 1:200.000;
- 5A - Infrastrutture viarie - rapp. 1:25.000;
- 6A - Altimetria - rapp. 1:10.000;
- 7A - Copertura del suolo - rapp. 1:10.000;
- 8A - Copertura del suolo - rapp. 1:2.000;
- 9A - Aree di proprietà comunale - rapp. 1:10.000;
- 10A - Proprietà comunali ed infrastrutture - rapp. 1:2.000;
- 11A - Analisi dell'edificato - rapp. 1:2.000;
- 1P - Zonizzazione - rapp. 1:10.000;
- 2P - Zonizzazione - rapp. 1:2.000;
- 3P - Relazione;
- 4P - Norme Tecniche;
- 5P - Zone omogenee - rapp. 1:2.000;
- 6P - Modifiche apportate alla Relazione (Tav.3P) e alle norme (Tav.4P), derivanti dall'accoglimento delle osservazioni;
- 2P - Zonizzazione con individuazione osservazioni accolte - rapp. 1:2.000;
- Studio geomorfologico;
- Studio agropedologico;
- Mappa agropedologica.

Il Comune di Villa S.Giovanni in Toscana confina con quelli di Vetralla, Barbarano Romano e Blera ed il suo territorio, con altitudine variabile tra 406 e 233 ml. s.l.m., ed una estensione superficiale pari a 525 Ha, si presenta con andamento prevalentemente collinare.

Nel territorio del Comune di Villa S.Giovanni in Toscana risulta insediata una popolazione di n.1.147 abitanti residenti (dato censimento 1991), concentrati nel centro capoluogo, di cui solo n.14 abitanti in case sparse, corrispondenti a 435 famiglie con una composizione media di 2,6 ab/fam. ed una densità territoriale pari a 2,18 ab/Ha.

Il patrimonio edilizio censito al 1991 risulta pari a 607 abitazioni per 2.460 stanze, delle quali solo 435 abitazioni per 1.879 stanze, risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente.

Il fabbisogno edilizio decennale del P.R.G., valutato in base all'ipotizzato incremento demografico, all'attuale consistenza del patrimonio edilizio e alle necessità pregresse e future, risulta stimato in n.493 ab/stanze, per il cui soddisfacimento il piano prevede un insieme di aree destinate all'espansione residenziale del centro urbano come zone omogenee di tipo C e la capacità residuale delle zone di completamento definite come zone omogenee di tipo B.

In ragione di quanto innanzi specificato, il P.R.G. di Villa S. Giovanni in Tuscia, che risulta quindi dimensionato per un fabbisogno residenziale calcolato su una popolazione complessiva pari a 1.680 unità (1.187 ab. esistenti + 493 ab. di previsione), destina, ai fini degli standards urbanistici, mq. 112.523 di superficie assicurando una dotazione media pro-capite pari a 67,00 mq/ab., così ripartiti:

1) Parco pubblico	mq. 66.773 (40 mq/ab.)
2) Attrezzature interesse com. ed istruzione	mq. 30.780 (18 mq/ab.)
3) Aree per il gioco e lo sport	mq. 14.970 (9 mq/ab.)

Le aree a parcheggio potranno essere reperite in sede di attuazione delle aree edificabili.

Il Comune, come riportato in premessa, non risulta classificato tra i Comuni sismici ed ha allegato copia della richiesta del parere ai sensi della L. 1/86, al competente Assessorato Agricoltura – Settore Usi Civici, che non risulta finora essere pervenuto.

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesistica, risultando il territorio comunale di Villa S. Giovanni in Tuscia ricompreso nell'ambito del P.T.P. n.3 – approvato dalla L.R. 24 del 6 luglio 1998 – (B.U.R. 30 luglio 1998, n.21) le relative valutazioni di conformità e/o compatibilità verranno effettuate nel successivo considerato sulla base di un esame comparativo più dettagliato effettuato tra le aree classificate dal P.T.P. medesimo ai fini di tutela e la relativa normativa che le disciplina e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi.

Si ritiene opportuno segnalare che non risulta acquisito il parere ai sensi del R.D.L. n.3267/1923 per il vincolo idrogeologico, anche se non risulta interessare aree coperte da previsioni urbanistiche di edificabilità ad eccezione delle zone agricole.

CONSIDERATO

Il Piano Regolatore Generale in esame sembra corrispondere in maniera adeguata, in considerazione della entità della popolazione ma soprattutto della dimensione dell'area geografica che risulta essere la meno estesa della provincia di Viterbo, alle esigenze di un territorio ancora sprovvisto di strumentazione urbanistica, apparendo condivisibili gli indirizzi e gli obiettivi dello stesso, tendenti alla tutela del Centro Storico, alla razionalizzazione delle zone di completamento, e di quelle di futura espansione, ma soprattutto la previsione di ampie zone di verde, per la salvaguardia dei luoghi costituenti il "Prato", estensione priva di alberi, compresa fra i due costoni di "Poggio Aguzzo" e "Perello", che rappresenta un forte elemento di caratterizzazione urbanistica ed ambientale.

Meno condivisibile sembra essere la previsione di espansione residenziale, non già, come testè accennato, dal punto di vista delle scelte ubicative, bensì da quello quantitativo.

Infatti, riguardo al dimensionamento, nel mentre si rileva che a fronte di una popolazione residente (registrata al '94) pari a 1.187 abitanti, la previsione insediativa ipotizzata dal P.R.G. in 493 nuovi ab/vano e corrispondente ad un incremento del 40% circa non risulterebbe poi, se rapportato alla dinamica demografica dell'ultimo trentennio, eccessivamente superiore ai limiti fissati dalla L.R. 72/75, non sembra invece potersi concordare con il metodo di calcolo seguito per l'ottenimento dei valori testè riportati sulla base dell'attribuzione di un parametro medio pari a 195 mc/ab., perché esito di criteri di indagine non del tutto attendibili.

Da quanto precede discende, perciò, l'esigenza di un ridimensionamento della previsione abitativa ipotizzata non già attraverso uno stralcio programmato e/o un ridimensionamento di aree di previsione, bensì con una riduzione generalizzata degli indici di fabbricabilità assegnati alle varie zone di espansione residenziale e di completamento, onde commisurarle alle effettive necessità abitative.

Ciò posto, si ritiene che per le zone C, poste a corona esterna della zona del "Prato", che misurano complessivamente una superficie di mq.202.960, l'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale inferiore pari allo 0,30 mc/mq., anziché 0,37 mc/mq., significherebbe una riduzione in termini di capacità edificatoria pari a mc.14.207 (mc.75.095 - 60.888).

Anche per quanto riguarda le sottozone B di completamento, ad eccezione della B1, per la quale è stato elaborato un nuovo testo normativo ad hoc, si propone una riduzione pari al 20% sugli indici di fabbricabilità fondiaria (IFF) che sono specificamente riportati nella parte del relativo testo normativo modificato e che determina una corrispondente riduzione di cubatura pari a mc.5.000 circa.

Circa le aree previste dal P.R.G. da destinare ad attrezzature pubbliche, classificate come zone F, sottozona F1, F2 ed F3, si ritiene che le stesse possano considerarsi ammissibili sia per localizzazione che per dimensionamento, fatta eccezione per le zone a parcheggio, il cui reperimento viene, in modo singolare, dallo stesso P.R.G. rinviato in sede di fase attuativa delle aree edificabili.

Orbene, le zone classificate B, appaiono caratterizzate in gran parte da comprensori ove, per grado di compromissione edilizia, è ancora possibile una certa riorganizzazione urbanistica.

Al riguardo, quindi, appare necessario prescrivere per questi ultimi l'obbligo della redazione dello strumento urbanistico preventivo (P.P.E., P.d.L. o P.d.R.) con le prescrizioni che saranno indicate nel capitolo relativo alle norme tecniche di attuazione, allo scopo di colmare alcune carenze per quanto attiene gli spazi per parcheggi e la razionalizzazione della rete stradale (di servizio) esistente e se necessario di progetto, onde pervenire ad una sistemazione di insieme più funzionale ed organica.

Per quanto concerne la zona agricola, distinta in due sottozone in base alla morfologia, alla copertura del suolo, agli aspetti paesistici ed ambientali, si ritiene che la stessa possa reputarsi ammissibile, come pure la previsione delle zone D, destinate ad attività produttive.

Per ciò che riguarda l'aspetto dei vincoli paesistici il territorio del Comune di Villa S.Giovanni in Toscana, ricompreso nel P.T.P. n.3, approvato con L.R. 6.7.1998, n.24 – Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico – risulta sottoposto a vincolo paesistico ai sensi della L. 1497/39, in virtù del D.M. 17.1.74 (Pubbl. G.U. n.53 del 25.2.74) e per gli effetti della L. 43/85, Art.1, lett. c), g), e quindi specificamente classificate ai fini di tutela, per quanto riguarda il piano, come:

- Zona 1 - Centro Storico
- Zona 3 - Agricola di rilevante valore paesistico ed ambientale
- Zona 5 - Zona boscata
- Zona 11 - Rispetto delle visuali
- Aree oggetto di normativa specifica 9B e 9C.

Dall'esame comparativo effettuato per la verifica di conformità – compatibilità tra le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico e le aree classificate ai fini di tutela, sembrano emergere elementi ostativi soltanto per una vasta area posta in località Poggio Aguzzo, a cavallo della Strada vicinale omonima classificata come Sottozona B4, e di una piccola porzione classificata C che il P.T.P. n.3 classifica come Zona 3 – Agricola di rilevante valore paesistico ed ambientale.

Per le suddette zone si propone il declassamento a zona agricola E1 al fine del rispetto di quanto disciplinato dall'art.30 delle norme del P.T.P. medesimo e del riconoscimento della situazione edilizia consolidata con il mantenimento delle cubature esistenti.

Analoghe considerazioni valgono per una piccola zona classificata dal P.R.G. come B2, e che risulta classificata dal P.T.P. come Zona 5 – Area boscata, per la quale il combinato disposto della norma generale (Art.10 della L.R. 24/98) e particolare (Art.32 della normativa del P.T.P. fatta salva) inibisce l'utilizzazione a fini edificatori.

Sarà cura del Comune verificare e certificare che tale condizione non sussista, nel rispetto di quanto previsto ai p.ti 3) e 5) del sopracitato Art.10.

Inoltre alcune aree classificate come sottozone B2 e B4, risultano classificate dal P.T.P., ai fini di tutela, come zone 9B e 9C e disciplinate con normativa specifica dall'Art.45 delle N.T.A. così come recepite invariate dall'approvazione della citata L.R. 24/98.

In tal caso l'attuazione edilizia nelle suddette zone dovrà effettuarsi nel rispetto assoluto della norma, relativa alla tutela paesistica.

Al riguardo, si ritiene dover rilevare che la disciplina dettata dall'art.45 delle N.T.A. fa salve le previsioni di un Programma di Fabbricazione semplicemente adottato dal Comune di Villa S.Giovanni in Toscana in data 12.3.73, che, comunque, sembrano essere state, in linea di massima, recepite dal P.R.G. in esame.

Infine si vuole qui segnalare anche la presenza di un vincolo relativo ad un sito di interesse archeologico (p.to m), art.1, L. 431/85) individuato in loc. Fosso dei Caprari, che comunque non va ad interessare zone con particolari previsioni urbanistiche a scopo edificatorio e che, comunque, come peraltro le aree boscate (p.to g)) e i corsi delle acque pubbliche (p.to c)), dovranno assumere la disciplina del P.T.P. n.3, approvato con L.R. 24/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Riguardo alle Norme Tecniche di Attuazione, ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi nell'ambito del territorio comunale, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche ed integrazioni.

L'Art.1, ai fini esemplificativi, deve essere stralciato e sostituito con il seguente:

"Art.1 – Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale viene attuato mediante:

- a) piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) redatti a cura della Amministrazione comunale, pubblicati ed approvati con le procedure di cui alla vigente legislazione urbanistica (artt.13 e segg. Della legge n.1150/42);
- b) piani delle zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ex lege n.167/62;
- c) piani di lottizzazione convenzionata (P.d.L.) in conformità al disposto di cui all'art.28 della legge n.1150/42 e succ. modifiche ed integrazioni;
- d) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi ex art.27 della legge 22.10.1971, n.865 (P.I.P.) redatti a cura dell'Amministrazione comunale;
- e) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui agli artt.28 e segg. della legge n.457/78 e succ. modifiche ed integrazioni;
- f) intervento edilizio diretto mediante il rilascio da parte del Comune della concessione o autorizzazione edilizia secondo i modi e le forme consentite dalle leggi vigenti ai fini della esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e di altri enti pubblici. Allorquando particolari esigenze urbanistiche, relative alla zona interessante l'area oggetto della concessione lo richiedano, il rilascio della concessione medesima potrà essere subordinato alla predisposizione di uno studio planovolumetrico;
- g) programmi integrati d'intervento (P.I.N.) di cui agli artt.11-16 della legge n.179/92;
- h) programma di recupero urbano (P.R.U.) di cui all'art.11 della L.493/93;
- i) programma integrato di riqualificazione urbanistica (P.I.R.U.) di cui alla L.R. 22/97 (Attuazione dell'art.16, c.1 e 2, della L.179/92 ed art.11 della L. 493/93)".

All'Art.4 va eliminata (pagg.8 e 9 del testo) la parte relativa alle zone G, aree di rispetto, fino al terz'ultimo rigo dell'articolo medesimo.

All'Art.6 va eliminata l'ultima frase della parte generale delle zone B ed aggiunto il testo che segue:

"Nell'ambito di esse il piano si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo (P.P.E., P.d.L. o P.d.Z.) per le aree perimetrate nelle tavole di progetto. In detti piani, oltre ad essere rispettati i parametri tecnici e gli indici relativi alle singole sottozone, dovrà essere assicurata la dotazione minima di 2,50 mq/ab. di aree per parcheggi pubblici".

Il paragrafo relativo alla Sottozona B1, va interamente sostituito con il seguente:

"Sottozona B1 – Comprende la zona edificata all'esterno del nucleo storico antico.

Per le nuove costruzioni su aree ancora inedificate alla data di adozione della presente variante, si applicano i seguenti indici e parametri:

- IFF = 2 mc/mq.
- S, min. di interv. = 660 mq. (sono fatti salvi i casi in cui la dimens. del lotto risulti inferiori alla data di adozione della presente variante)
- H max = 10,50 mt.
- N. piani = 3

Potranno essere consentite sopraelevazioni e completamenti edilizi per gli edifici esistenti al momento dell'adozione della presente variante ed interclusi tra i fabbricati facenti parte di complessi a schiera o in aggregati complessi variamente continui, in deroga all'indice fondiario e ai limiti previsti per i lotti liberi, purchè siano mantenuti gli allineamenti esistenti planimetrici ed altimetrici dei fabbricati contigui e che dette opere siano tecnicamente compatibili e non siano di pregiudizio alle caratteristiche formali dell'edificato. A tal fine il nuovo intervento dovrà essere compreso in un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, al fine di consentire interventi di rinnovo strutturale, funzionale ed igienico, e di riqualificazione edilizio-architettonica, sarà consentito applicare l'indice pari a quello preesistente e senza aumento delle superfici lorde e delle altezze esistenti e comunque nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.

I nuovi edifici dovranno inoltre conservare l'attuale posizione entro i limiti massimi dell'ingombro planimetrico preesistente. Dovranno essere altresì conservati gli spazi esterni sistemati a verde. Sono ammesse modifiche al numero delle attuali unità d'uso residenziale purchè le nuove unità non risultino inferiori a 100 mq. di superficie lorda.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione fossero estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria a condizione che la ricostruzione avvenga secondo progetti esecutivi estesi all'intero isolato.

I suddetti progetti dovranno essere redatti, inoltre, tenendo conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante e corredati degli elaborati grafici e della documentazione fotografica necessari ad illustrare tale inserimento.

Tutti i progetti esecutivi relativi ai vari tipi di intervento devono contenere precise indicazioni sui materiali impiegati per le rifiniture esterne, le scelte cromatiche, le sistemazioni a terra con i relativi materiali e la progettazione degli spazi esterni ove esistenti con particolare riferimento alle piantumazioni”.

Per lo altre sottozone, sulla base di quanto riportato nei precedenti considerato, vanno ridotti gli indici di fabbricabilità fondiaria nella misura che segue:

- ◆ per la Sottozona B2 - da 0,50 a 0,40 mc/mq.
- ◆ per la Sottozona B3 - da 1,00 a 0,80 mc/mq.
- ◆ per la Sottozona B4 - da 0,40 a 0,32 mc/mq.
- ◆ per la Sottozona B5 - da 2,00 a 1,60 mc/mq.

All' Art.7 – Zona C – si deve aggiungere di seguito al 2° comma il seguente testo:
“estesi all’intera area zonizzata o attraverso sub-comprensori non inferiori a mq.20.000 e comunque individuati sulla base di un piano-quadro redatto a cura dell’Amministrazione comunale”.

Inoltre va stralciato il 3° e 4° comma dello stesso articolo; va ridotto l’indice di fabbricabilità territoriale (IFT) da 0,37 a 0,30 mc/mq. e stralciato l’If = 0,56 mc/mq.

All’ Art.9 – Zona E – va aggiunto alla fine della parte generale (a pag.16 delle Norme) e prima dell’ultimo comma il seguente testo:

“Sono ammesse le costruzioni di serre che debbono intendersi disciplinate dalla L.R. n.34 del 12.8.96.

Nel caso in cui parte delle zone fosse soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 e L. 431/85, vale la disciplina dettata dal P.T.P. - Ambito n.3 – approvato dalla L.R. 24/98 e succ. modifiche ed integrazioni”.

Va stralciata la parte compresa tra dal 16° al 30° rigo di pag.17 delle Norme e sostituito con il testo che segue:

“Sugli edifici esistenti, in maniera documentata all’adozione del presente P.R.G. e utilizzati per la conduzione del fondo, sono consentiti, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, in deroga alla normativa, interventi di ristrutturazione ai fini dell’adeguamento igienico-sanitario, con possibilità di incrementare le superfici utili fino ad un massimo del 20%, purchè la superficie coperta attuale non sia superiore a 120 mq.”.

Va inoltre stralciato l’ultimo periodo della stessa pag.17, relativo alle serre, perché inserito in altra parte della norma generale.

L’ Art. 11 deve essere stralciato e sostituito con il seguente

“Art. 11 – Vincoli di rispetto

Riguardano aree aventi già una propria destinazione d'uso e relativa normativa, per le quali, secondo la natura del vincolo a cui sono sottoposte, valgono le disposizioni di cui ai seguenti punti. La superficie relativa alle aree di rispetto potrà essere computata come area edificabile e concorrere agli effetti del calcolo della cubatura secondo quanto previsto dalla normativa corrispondente alle rispettive zone su cui è imposto il suddetto rispetto.

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto si dividono nelle seguenti categorie:

a) Vincolo paesaggistico – Qualsiasi intervento riguardante le aree soggette a tale vincolo ai sensi della legge 29.6.1939, n.1497 e 8.8.1985, n.431 è subordinato al rispetto delle previsioni e della normativa contenuti nel P.T.P. Ambito n.3 approvato con L.R. 24/98 e succ. mod.

b) Vincolo cimiteriale – Le aree delle zone cimiteriali e delle relative fasce di rispetto sono soggette alla disciplina stabilita dall'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e successive modificazioni. Nelle fasce di rispetto è consentita soltanto la realizzazione di parcheggi e piccoli manufatti, a carattere provvisorio, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. In tale area non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, ma sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come previsto dall'art.31 della L. 457/78.

c) Vincolo di rispetto stradale – Salvo diverse indicazioni normative o grafiche del P.R.G., le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni fuori del perimetro dei centri abitati o delle previsioni zonizzative del P.R.G., sono quelle stabilite dal D.P.R. 16.12.1992, n.495 – Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada (D.L. 30.4.1992, n.285) – modificato ed integrato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147.

Sono altresì ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde e, ove occorra, aree da destinare a parcheggio.

E' altresì consentita, a titolo provvisorio e mediante apposita convenzione, l'installazione di impianti per il rifornimento del carburante da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a ml.500.

In tali aree di rispetto non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come previsto dall'art.31 della L. 457/78.

d) Vincoli di rispetto di elettrodotti ed acquedotti – In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto. Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:

- dagli acquedotti (metanodotti) = mt. 10,00 dall'asse;
- dagli elettrodotti = mt. 15,00 dall'asse.

Per la disciplina della costruzione ad esercizio delle linee elettriche esterne vale quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13.12.1964, n.1341 approvato con D.P.R. 21.6.1968, n.1062.

e) **Vincolo idrogeologico** – Fino a quando la Regione non provvederà ai sensi dell'art.69 del D.P.R. n.616/77 ad una nuova perimetrazione e normativa delle aree interessate dal presente vincolo, in esse si applicano le prescrizioni di cui al R.D.L. n.3267/1923.

Pertanto, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di costruzione e di trasformazione del suolo, ove consentita dalla normativa di piano, dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte dei settori regionali competenti sulla base della L. 64/74.

f) **Vincolo di rispetto per impianti di depurazione** – Le aree circostanti gli impianti di depurazione costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità secondo quanto prescritto dalle norme tecniche generali emanate dal Ministero LL.PP. con Delibera 4.2.1977 (Alleg.4) in attuazione dell'art.2 della L. 10.5.1976,n.319”.

Inoltre le N.T.A. del P.R.G. debbono essere integrate con i seguenti articoli aggiuntivi.

“Art.12 – Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

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

- le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di demanio collettivo delle popolazioni;
- le terre possedute a qualunque titolo da Università o Associazioni Agrarie comunque nominate;
- le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla L. 10.6.1927, n.1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27;
- le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non computabile 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 1766/1927.

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".

"Art.13 – Poteri di deroga

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art.3 della L. 21.12.1955, n.1357.

La deroga non si applica per l'edificazione nella zona A e alle norme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone".

"Art.14 – Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla L. 47/85 (Condomo edilizio) e L. 724/94.

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condomo edilizio definito secondo le procedure della L. 47/85 e succ. mod. ed integrazioni.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condomo edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al Capo I della citata legge 47/85:

a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85;

b) la deroga deve essere esercitata "una tantum" e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul B.U.R.L. del provvedimento di approvazione del P.R.G.;

c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standards abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;

d) le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune e, ove in contrasto, dalle denunce presentate ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vincoli ove esistenti”.

“Art.15 – Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche; in particolare deve farsi riferimento al D.M. 236/86, alla L. 104/92 e al D.P.R. 503/96”.

Per quanto concerne le osservazioni al P.R.G., si ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

- In conformità alle controdeduzioni comunali e nei limiti di compatibilità con le determinazioni assunte in sede istruttoria, si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle seguenti osservazioni:

GIULIANELLI Gabriella – prot.1432 del 18.5.95
DI GREGORIO Anna – prot.1456 del 22.5.95
ANSUINI Pelagia – prot.1895 del 6.7.95
BAGLIONI M. e RIPANI M.A. – prot.2238 del 22.8.95
FABBRI Fausto – prot.1494 del 6.6.95
FABBRI Maddalena – prot.2240 del 22.8.95

- In conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere l'osservazione FABBRI Marisa, prot.2242 del 22.8.95.
- Contrariamente alle decisioni assunte dal Comune, si propone di respingere l'osservazione FABBRI Egidio e GIULIANELLI Giuseppe, prot.2239 del 22.8.95.
- Si condivide l'accoglimento dell'osservazione GASBARRI Mario Augusto ma limitatamente al lotto di proprietà individuato al catasto con la part. 120 Fg.5.
- Si propone l'accoglimento dell'osservazione Geom. VALERI Luca – Ufficio Tecnico Comunale – ad eccezione del p.to 2) relativo all'individuazione dell'area per il depuratore in loc. La Caduta, in quanto andrebbe ad imporre il vincolo della fascia di rispetto su territorio di altro Comune.

In ragione di quanto sopra riportato, la Sottosezione è del

PARERE

- che il P.R.G. del Comune di Villa S.Giovanni in Tuscia, adottato con D.C.C. n.2 del 9.3.95 sia meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nelle scelte zonizzative che nel testo delle N.T.A , da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art.3 della L. 6 agosto 1967, n.765;
- che per le osservazioni presentate si possa procedere come sopra riportato;
- che debba intendersi comunque fatto salvo tutto quanto stabilito da strumenti urbanistici e paesistici sovraordinati;
- che debbano intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R. 1/86 per le aree interessate ancorchè non riportate nella presente istruttoria;
- che gli edifici riportati nelle tavole di P.R.G., ancorchè inclusi nella zonizzazione, non possano essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della L. 47/85 e succ. mod. ed integr., pena l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al Capo I della citata legge.

Il Segretario della 2° Sottosezione:
MICHISANTI

Il Presidente della 2° Sottosezione:
MERLONI

Il Segretario del C.T.C.R.:
BONADONNA