



809 - 7 NOV. 2008

12

Oggetto: Comune di Marta (Vt).

Variante al P.R.G adottata con deliberazione consiliare n. 5 del 05.03.2004.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

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

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

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Marta (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2530 del 11.07.1975 e di una successiva Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 5407 del 5.08.1986;

VISTA la deliberazione consiliare n. 5 del 05.03.2004 con la quale il Comune di Marta (Vt) ha adottato la Variante al P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni nei termini e 2 osservazioni fuori termine in merito alla quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 12 del 29.06.2004;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 143/1 reso nella seduta del 17.07.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le ablazioni e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 134550 del 25.07.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Marta (Vt) copia del suddetto voto n. 143/1 del 17.07.2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 24 del 30.07.2008 con la quale il Comune di Marta (Vt) ha accolto integralmente le modifiche contenute nel citato parere del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 548 del 22.01.1998 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali Settore 71 Ufficio V ha espresso parere





809 - 7 NOV. 2008 JB

favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della legge 02.02.1974 n. 64 allo Strumento Urbanistico di che trattasi, alle seguenti condizioni:

- *vengano escluse da qualsiasi intervento edificatorio le aree delimitate in viola (terreni pessimi) nella tavola "Carta delle penalità ai fini edificatori";*
- *qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota di imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate alla relazione di cui all'art. 17 della legge 2.2.1974 n. 64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;*
- *le opere fondali insistano su di un solo litotipo di adeguato spessore esente da fenomeni di alterazione;*
- *La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche;*

VISTA la nota n. 318 del 13.05.2003 con la quale la ASL Viterbo Sez. 1 – Servizio Igiene Pubblica, ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento;

VISTA la nota n. 14935 del 29.01.2008 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi, ha ritenuto che la Variante di che trattasi possa avere libero corso in quanto dalla verifica dell'analisi del territorio approvata dal Comune di Marta con D.C.C. n. 27/2006 è emerso che i terreni interessati dalla realizzazione dell'intervento urbanistico in argomento non sono gravati da usi civici né risultano appartenere al demanio civico di Marta;

VISTA l'attestazione a firma del responsabile dell'area tecnica e tecnico manutentiva del Comune di Marta (Vt) di conformità della Variante al P.R.G. al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 143/1 del 17.07.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante al P.R.G. adottata dal Comune di Marta (Vt) con deliberazione consiliare n. 5 del 05.03.2004, per i motivi e con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 143/1 del 17.07.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, e alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.





803 - 7 NOV. 2008

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

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. A/TEC/1 – Inquadramento territoriale
- Tav. A/TEC/2-3 – Principali caratteri geomorfologici del territorio e zone in via di dissesto idrogeologico
- Tav. A/TEC/4 - Zone sottoposte a vincolo idrogeologico
- Tav. A/TEC/5-6 -- Inquadramento delle previsioni sui piani sovraordinati
- Tav. A/TEC/7-16 – Nota illustrativa e rinvio allo studio agropedologico
- Tav. A/TEC/17 – Planimetria catastale
- Tav. A/TEC/18-19 – Nota esplicativa
- Tav. P/TEC/1 – Planimetria generale di zonizzazione
- Tav. P/TEC/2 – Zonizzazione del centro abitato
- Tav. P/TEC/3 – Individuazione degli standards urbanistici verde
- Tav. P/TEC/4 – Individuazione degli standards urbanistici parcheggi
- Tav. P/TEC/5 – Relazione tecnica descrittiva
- Tav. P/TEC/6 - Norme tecniche d'attuazione
- Tav. P/TEC/7 – Individuazione delle aree in Zona "B" da sottoporre a piano attuativo
- Tav. P/TEC/8 – Zonizzazione del centro abitato su base catastale

e nella tavola denominata "Carta delle penalità ai fini edificatori" di cui al citato parere n. 548 del 22.01.1998 dell'Assessorato Regionale Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali Settore 71 Ufficio V.

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



Allegato A

IL PRESIDENTE : F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 11 NOV. 2008



Arch. Demetrio Carini



Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 143/1, del 17 luglio 2008

ALLEG. alla DELIB. N. 809

DEL - 7 NOV 2008

OGGETTO: Comune di Marta (VT)

Variante generale al Piano Regolatore Generale

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 05/03/2004



IL COMITATO

Vista la nota n. 10617 del 25/10/2004 (ns. prot. n. 185929 del 26/10/2004) con la quale il Comune di Marta ha trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla variante in oggetto indicata.

PREMESSA

Il Comune di Marta, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 5407 del 05/08/1986, ha adottato con D.C.C. n. 5 del 05/03/2004, la variante generale al P.R.G. di che trattasi.

Avverso la suddetta variante sono state presentate n. 2 osservazioni nei termini e n. 2 osservazioni fuori termine, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con D.C.C. n. 12 del 29/06/2004.

Il progetto di variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n. 5 del 05/03/2004 di adozione della variante al P.R.G.;
- D.C.C. n. 12 del 29/06/2004 di controdeduzione alle osservazioni presentate;
- Tav. A/TEC/1 – Inquadramento territoriale
- Tav. A/TEC/2-3 – Principali caratteri geomorfologici del territorio e zone in via di dissesto idrogeologico
- Tav. A/TEC/4 - Zone sottoposte a vincolo idrogeologico
- Tav. A/TEC/5-6 – Inquadramento delle previsioni sui piani sovraordinati 1:2.000
- Tav. A/TEC/7-16 – Nota illustrativa e rinvio allo studio agropedologico
- Tav. A/TEC/17 – Planimetria catastale 1:2.000
- Tav. A/TEC/18-19 – Nota esplicativa
- Tav. P/TEC/1 – Planimetria generale di zonizzazione 1:10.000



- Tav. P/TEC/2 – Zonizzazione centro abitato 1:2.000
- Tav. P/TEC/3 – Individuazione standards urbanistici 1:2.000
- Tav. P/TEC/4 - Individuazione standards urbanistici 1:2.000
- Tav. P/TEC/5 – Relazione tecnica descrittiva
- Tav. P/TEC/6 - Norme tecniche d’attuazione
- Tav. P/TEC/7 – Individuazione delle aree in Zona “B” da sottoporre a piano attuativo 1: 2.000
- Tav. P/TEC/7 – Individuazione delle aree in Zona “B” da sottoporre a piano attuativo (Aggiornata ai sensi della D.C.C. n. 12 del 29/06/04) 1: 2.000
- Tav. P/TEC/8 – Zonizzazione del centro abitato su base catastale
- Norme tecniche d’attuazione (Versione aggiornata in conformità alla D.C.C. n. 12 del 29/06/04).
- Carta geolitologica
- Carta geomorfologia
- Carta delle penalità ai fini edificatori
- Carta ubicazione sondaggi
- Relazione agro-pedologica
- Sondaggi penetrometrici dinamici
- Ubicazione sondaggi

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Prima di entrare nel merito delle zone territoriali omogenee e delle normative che le disciplinano, si ritiene opportuno operare un breve *excursus* sulla variante in esame. In realtà, come peraltro specificato dalla D.C.C. n. 5 del 05/03/2004, di “Riadozione del Piano Regolatore Generale a seguito di osservazioni presentate”. Con ciò volendo significare che precedentemente l’Amministrazione Comunale aveva già adottato una Variante con D.C.C. n. 32 del 30/06/2003, pubblicata e controdedotta con D.C.C. n. 56 del 28/11/2003, ed a seguito dell’accoglimento di alcune osservazioni ha proceduto alla redazione di nuovi elaborati progettuali che rappresentano la variante in questione.

Il parere regionale reso ai sensi della L. 64/74 con nota n. 548/Fasc.1876 del 22/01/98, e quello relativo agli usi civici, ai sensi dell’art. 2 della L.R. 1/86, reso con nota n. 1873 del 08/06/2000 fanno riferimento alla prima variante adottata con D.C.C. 32/2003, come pure il parere reso dalla A.S.L. con nota n. 318 del 13/05/2003.

Al riguardo nella variante in questione non sono previste aree diverse da quelle del Piano vigente, come si dirà oltre, per cui, si ritengono validi ed efficaci quelli già espressi sulla variante precedentemente adottata.

Inoltre, si reputa opportuno fare alcuni rilievi sugli aspetti redazionali della variante che nella parte relativa alla documentazione basilare presenta alcune irrivalità tali da ingenerare errori a livello di lettura interpretativa.

Infatti l'Amministrazione Comunale ha trasfuso sulla base e nel testo normativo in esito dell'esame delle osservazioni, le decisioni assunte in sede di controdeduzione con D.C.C. n. 12 del 29/05/2004.

Si segnala altresì che l'Amministrazione Comunale con la D.C.C. n. 5/2004 ha adottato anche il testo del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

L'esame ed eventuale approvazione del regolamento edilizio risulta materia trasferita alla competenza della Provincia di appartenenza ai sensi e per gli effetti della D.G.R. n. 780 del 14/06/2002, in attuazione dell'art. 192 della L.R. 14/99 "Decentramento Amministrativo relativo alla materia di urbanistica e di edilizia residenziale".

In dipendenza di quanto precede il R.E.C. deve intendersi stralciato dalla presente istruttoria in uno con le osservazioni presentate e relative a tale strumento urbanistico.

E' utile, infine, rilevare che nella Relazione tecnica Tav. P/Tec/5 (pagg. 14-16 paragrafi 7 e 8) sono riportati riferimenti a elaborati tecnici quali A/TEC/16, P/TEC/9 e P/TEC/10 riguardo a nuclei di edilizia spontaneamente sorta che però non risultano parte integrante della variante adottata in quanto estranei all'elenco degli elaborati che li compongono riportato nella D.C.C. n. 5 del 05/03/2004 di adozione.

Nello specifico si tratterebbe della perimetrazione e recupero di aree interessate da fenomeni di abusivismo edilizio, classificate come Zona B0, di cui manca il riferimento cartografico. Ma comunque disciplinate dall'art. 7 bis delle N.T.A.

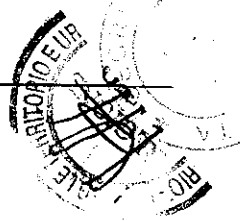
Per quanto attiene i suddetti nuclei abusivi spontaneamente sorti, ricadenti in ambito paesaggisticamente vincolato e tutelato, si ritiene che la loro individuazione, perimetrazione e recupero deve essere sottoposta alla procedura prevista dall'art. 31 *quinquies* della L.R. 24/98, inserito dall'art. 29, c. 1, della L.R. 18/2004, e successivamente integrato dall'art. 71, c. 11, della L.R. 4/2006.

In dipendenza di quanto suddetto, l'art. 7 bis delle N.T.A., deve intendersi ablati, come pure qualsivoglia altro riferimento alle suddette Sottozone, sia in ambito normativo che grafico.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Valutazioni di tipo paesistico

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesistica va ricordato che il territorio comunale di Marta risulta ricompreso nel perimetro del P.T.P. n. 1, approvato dalla L.R. 24/98, perché sottoposto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per la fascia lacuale, la presenza di corsi d'acqua, ma soprattutto per gli effetti del D.M. 28/05/1985 che va a interessare gran parte del territorio comunale che comprende la totalità del centro abitato e la fascia lacuale.



Riguardo la valutazione di conformità e/o compatibilità, sulla base di un esame comparativo di dettaglio effettuata tra le aree classificate e disciplinate dal P.T.P. ai fini della tutela (sulla base della normativa del T.C. approvata con D.G.R. n. 4469 del 30/0799) e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi, si ritiene necessario rilevare quanto segue.

Premesso che il P.T.P. n. 1 è stato adottato con D.G.R. n. 2266/87, cioè successivamente all'approvazione della vigente variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 58 del 15/07/1981 ed approvata con D.G.R. n. 5407 del 05/08/1986, si può desumere che il P.T.P. ha fatto salve le previsioni dello stesso P.R.G., facendo proprie le normative del Piano, ovvero introducendo una disciplina specifica di dettaglio che ne modificava o inibiva l'attuazione.

Il P.T.P. individua e classifica ai fini di tutela il vasto comprensorio relativo al vincolo imposto con il citato D.M. in:

- Zona Ai – Area di tutela del sistema rivierasco lacuale con grado di tutela integrale
- Zona Ei – Area di tutela del sistema bosco – pascolo vegetazione mista con grado di tutela integrale
- Zona Fo – Area di tutela dell'ambiente agricolo con grado di tutela orientata
- Zona Td – Aree di insediamento disciplinate dal P.T.P.

Il P.T.P., inoltre, va a disciplinare anche la rimanente ampia porzione posta a sud del territorio comunale, esterna al perimetro apposto con il citato D.M., fatta eccezione per le fasce di rispetto del Fiume Marta che lo attraversa.

Per quest'ultima il P.T.P. non dispiega la sua efficacia in quanto aree non sottoposte a vincolo paesaggistico, secondo quanto ribadito dal 2° comma dell'art. 1 del T.C.

Si può rilevare di conseguenza che solo la Zona Td, suddivisa nelle Sottozone Td1, Td2 e Td3 e disciplinata dagli art. 32 e 33, contiene previsioni di futura espansione come pure la possibilità di apportare varianti urbanistiche sulla base delle deroghe previste dall'art. 27 bis della L.R. 24/98.

Valutazioni di tipo urbanistico

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico giova fare una breve osservazione sui criteri informativi della variante specificatamente per quanto riguarda le scelte e gli ambiti che hanno segnato una disordinata crescita urbanistica del centro urbano, che comunque rimane all'interno di una perimetrazione "urbana" già definita.

Infatti la stessa, coincidendo con la perimetrazione del vincolo paesistico, va di fatto a decretare l'obbligatorietà delle scelte zonizzative dello strumento urbanistico dettate da una progettazione di ordinato sviluppo espansivo attraverso soprattutto una sorta di riprogettazione del tessuto connettivo dello strumento urbanistico vigente.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Peraltro le finalità della variante, in termini di contenuto e natura, anche se con qualche rettifica di cui si dirà oltre, sono riportati nel titolo degli elaborati di progetto che così recita: "variante alle norme tecniche di attuazione, individuazione delle aree a verde e a parcheggio, nuovo regolamento edilizio e ottimizzazione dell'utilizzo delle aree interne al centro urbano".

L'elaborazione del piano di che trattasi non ha quindi fatto altro che prendere atto di una situazione urbanistico-edilizia venutasi a determinare in applicazione del vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 5407 del 05 agosto 1986, ma soprattutto in esito alla sopravvenuta adozione con D.G.R. n. 2266 del 28 aprile 1987 del P.T.P. - ambito territoriale n. 1 Viterbo e alla successiva definitiva approvazione dalla L.R. n. 24 del 6 luglio 1998.

Tale strumento vuole essere, e non poteva essere diversamente, di "revisione generale", al fine precipuo non soltanto di procedere ad un'attenta analisi di verifica dello stato attuale della pianificazione, ma soprattutto per quanto attiene la mosaicatura degli strumenti attuativi approvati e, quindi, realizzato o in via di ultimazione, sia in termini di edilizia che di complessiva urbanizzazione, ma soprattutto di individuazione e verifica delle aree destinate a servizi pubblici e di predisporre a tal fine una proposta di mini-riassetto di una situazione edilizio-urbanistica pressoché consolidata.

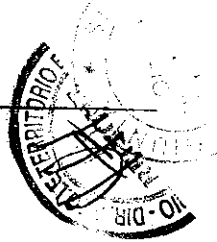
In buona sostanza, tale strumento non poteva prescindere dalla verifica di validità soprattutto di alcune previsioni disciplinari e quindi dalla necessità di adottare una vera e propria Variante soprattutto di tipo normativo allo strumento vigente, funzionale all'esigenza di adeguare e quindi ricondurre i processi di pianificazione in coerenza con la finalità primaria della regolamentazione degli insediamenti e dei servizi, e per una corretta fruizione del bene(demaniale) lacuale, in regime di conformità-compatibilità con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dell'ambiente costiero fissati dal P.T.P.

E' di tutta evidenza che il lungo periodo intercorso dalla citata approvazione ha fatto emergere la inattuabilità di alcune previsioni e della relativa disciplina e la opportuna anzi necessaria rivedibilità delle stesse.

Si può tranquillamente affermare che la variante di che trattasi oltre a risultare variante di adeguamento e conformazione alla disciplina imposta dal P.T.P., risulta variante "di dettaglio, attraverso l'individuazione, verifica e ricalco degli standard urbanistici relativamente al verde e ai parcheggi", ritenendo a tal fine di rappresentarla "in sovrapposizione" sulla base cartografica del vigente piano.

3) La Variante non prevede alcun incremento di volumetria, ovvero nuove aree per insediamenti residenziali e non, facendosi esclusivamente riferimento alle aree territoriali omogenee di espansione residenziale e di completamento edilizio già previste dal vigente P.R.G.

La Variante di che trattasi, infatti, come ampiamente riportato nel paragrafo precedente, non ha operato il calcolo del dimensionamento del fabbisogno abitativo nell'arco temporale



decennale, anche se risulta un dato tendenziale e di crescita dell'andamento demografico soprattutto dovuto all'immigrazione.

I residenti risultano al 2001 in numero di 3463 contro 3200 considerato come base di calcolo per il vigente P.R.G. ed il fabbisogno abitativo nel decennio considerato ammissibile è stato valutato nell'ordine di 1662 abitanti (a fronte di quelli previsti dal piano e valutati in 2006 e ritenuto esuberanti), in aggiunta di quelli presenti alla data presa a riferimento di calcolo, e quindi di 1661 stanze, in rapporto all'indice di utilizzazione ammissibile di 1 ab/stanza.

Quindi, già al 2001, come all'inizio riportato, i residenti risultano superiori al dato ipotizzato dal piano approvato nel 1986 e allo sfiorare ormai da dieci anni della previsione decennale del piano stesso.

Appare più che evidente dell'oggettivo accresciuto fabbisogno abitativo, conseguenza dell'avvenuta crescita naturale ma, soprattutto, per l'effetto che la crescita economica ha determinato in termini di richiesta di volume residenziale e non residenziale (relativo al commercio del pesce, al turismo, etc.).

Ne consegue che la Variante di che trattasi, in assoluta carenza del dimensionamento del fabbisogno edilizio decennale, appare inevitabilmente sottodimensionata, anzi, per assurdo, addirittura in riduzione di volumetria.

4) In sede di approvazione del vigente strumento urbanistico con D.G.R. n. 5407 del 5 agosto 1986, a proposito della Zona B, che comprende le due sottozone di completamento B1 e B2, si rilevava che le predette apparivano "caratterizzate in parte da comprensori ormai quasi completamente realizzati, ove l'edificazione risulta alquanto eterogenea e disorganica e necessita, pertanto, di interventi di riqualificazione estetica e funzionale" nei comprensori "ove, per lo scarso grado di compromissione edilizia, è ancora possibile una certa riorganizzazione urbanistica".

Per tale ragione per questi ultimi, i cui perimetri sono stati riportati in un grafico all'uopo predisposto ed allegato alla Delibera di approvazione, è stata indicata l'obbligatorietà della redazione dello strumento urbanistico preventivo (P.d.L., P.P. o piani di recupero) che dovrà comunque estendersi all'intero perimetro individuato e che dovrà assicurare "una dotazione minima di mq 2/ab per parcheggi pubblici. Ad oggi si ritiene che, per le due aree denominate Bc1 e Bc2, il ricorso allo strumento urbanistico preventivo sia eccessivamente penalizzante e pertanto, tali zone, possano attuarsi con il rilascio del permesso di costruire "convenzionato" che preveda la cessione gratuita di aree per servizi pubblici fissando, per un migliore inserimento nel contesto urbano, un'altezza degli edifici non superiore a mt 7,50 per un numero di piani non superiore a due.

Nel corso degli anni sono state realizzate molte opere pubbliche ma raramente è stato possibile procedere con la predisposizione degli strumenti attuativi sulla base dell'individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei "comprensori minimi unitari"

così come definito dall'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente in relazione al notevole frazionamento ed eterogeneità della proprietà edilizia.

Uno degli scopi precipui della presente variante è proprio quello di operare la verifica degli standards urbanistici attraverso, soprattutto, la puntuale individuazione della dotazione di verde e parcheggi per abitante insediato, al fine di proporre l'eliminazione dell'obbligo al ricorso a strumenti attuativi per i comprensori sopra citati.

Considerata la difficoltà ormai riscontrata di dare attuazione attraverso lo strumento urbanistico preventivo per le Zone in cui il P.R.G. già prevedeva lo strumento attuativo, che come già rappresentato risultavano in buona parte edificate e servite da opere di urbanizzazione, tenuto conto, peraltro, della notevole parcellizzazione fondiaria, si può ritenere ammissibile l'attuazione diretta attraverso cessione delle aree per gli standard o monetizzazione previo convenzionamento.

Tale modifica viene naturalmente introdotta all'art. 7 delle N.T.A. relativo alle Zone B. Anche per tutte le altre aree libere residue che non superano mediante la superficie di mq 1.000, il piano potrà essere attuato mediante intervento diretto.

Per le due aree classificate come Zone B1e e B2e, già rispettivamente Zone B1 e B2, risultanti esterne al nucleo organico delle zone edificate o edificabili, viene prescritta una specifica normativa che prevede solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione, senza aumento di cubatura.

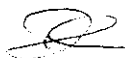
CONSIDERAZIONI FINALI

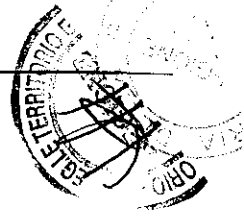
La Variante di che trattasi, come già ampiamente argomentato, non poteva che imprimere un assetto definitivo e più funzionale al vasto comprensorio che presenta una situazione urbanistico-edilizia pressoché consolidata attraverso:

- la verifica della dotazione pro-capite degli standards urbanistici specificatamente per i parcheggi ed il verde;
- modifiche normative per agevolare l'attuazione di alcune zone residue inedificate;
- conformazione delle previsioni urbanistiche al regime di tutela paesaggistica imposte dal vigente P.T.P. – Ambito n. 1.

In considerazione di tutto quanto fin qui esposto, nel rispetto del congelamento assoluto dell'espansione edilizia nella misura di quanto già fissato dal vigente P.R.G. e del reperimento di standards urbanistici, relativi al verde ed ai parcheggi, che assicurano, come si dirà più avanti, una dotazione pro-capite superiore a mq 21,00, la variante di adeguamento proposta può essere reputata meritevole di accoglimento, avendo riguardo di quanto appresso specificato sugli aspetti particolari e delle decisioni conseguenti assunte.

a) Per quanto attiene il centro storico, per esso risulta operante un Piano di Recupero approvato ai sensi della L. 457/78 con D.C.C. n. 67 del 10/10/1991.





b) Come è stato in parte anticipato nelle considerazioni generali, le zone di espansione residenziale classificate come C dal piano vigente e quelle di completamento edilizio classificate come B, risultano dal P.T.P. vigente classificate come Zone T – Sottozone Td1 – Td2 – Td3 e come tali disciplinate dagli artt. 32 e 33 del T.C. delle N.T.A. approvato con D.G.R. n. 4469 del 30/07/1999.

Nello specifico le zone classificate dal piano vigente come Zona C di futura espansione e come tali confermate dall'attuale Variante anche nella suddivisione come Sottozone C1, C2, C3 e C4, sono classificate dal P.T.P., le prime come Zona Td2 – Aree di insediamento sottoposte a prescrizioni specifiche ed individuate rispettivamente come Area 2, Area 3 ed Area 1, l'ultima come Zona Td1 – Aree disciplinate dai piani vigenti.

Va comunque detto che trattasi per lo più di ambiti edificati ovvero in via di completamento quale esito di piani attuativi legittimamente approvati.

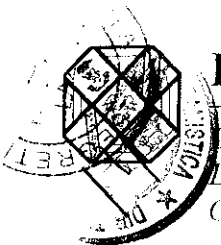
Dalla Relazione tecnica (Tav. P/TEC/5, punto 3.6, come pure dalle previsioni di dettaglio zonizzative riportate nelle Tav. P/TEC/7 e P/TEC/8, si evince che la Sottozona C2, risulta dotata di P.d.L. approvato con D.C.C. n. 18 del 27/02/1998 ed in corso di attuazione.

Per quanto concerne, inoltre, la normativa di attuazione della Sottozona C3, la stessa, come già detto, assume la normativa del P.T.P. classificandola come Zona Td2 – Area n. 1 delle Aree sottoposte a previsioni specifiche.

Pertanto non risulta ammissibile la possibilità di aumentare le volumetrie esistenti del dieci per cento, in quanto in contrasto con la sopra riportata normativa dettata dall'art. 33 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. medesimo.

E' doveroso, infine, segnalare che le Zone C sono rappresentate indifferentemente con un'unica simbologia e che le relative Sottozone si differenziano solo con l'indicazione C1, C2, C3 e C4 sovrapposta una sola volta nell'ambito del comprensorio di riferimento e non su tutte le aree zonizzate. Con ciò si deve presumere che debba intendersi estesa a tutto il comprensorio. Tale tecnica redazionale di rappresentazione può facilmente provocare incertezza interpretativa ed indurre ad errori applicativi.

c) Per quanto concerne la Zona agricola e quindi la sua classificazione e la normativa che la disciplina, questa risulta suddivisa in quattro Sottozone distinte in E1, E2, E3 ed E4. Si ritiene che l'individuazione delle quattro Sottozone agricole e la relativa disciplina contenuta nell'art.10 delle N.T.A. si debba ritenere "sospesa" in attesa che, sulla base di appositi criteri ed indirizzi dettati dalla G.R.L., in attuazione dell'art. 65 *bis* della L.R. 38/99 e ss.mm. per la definizione delle diverse aree produttive con deliberazione n. 2503 del 12/12/2000 (B.U.R.L. n. 7 del 10/03/2001), il Comune adempia ai sensi dell'art. 52 della citata Legge regionale, come per altro vanamente richiamato in stralci dalla stessa normativa generale della Zona agricola, ma mai posta in essere.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In carenza della suddetta ricognizione delle Zone agricole vengono applicate le misure di salvaguardia e quindi la disciplina prevista dal Titolo IV della citata L.R. 38/99.

E' utile comunque rilevare che una parte non irrilevante del territorio del comune di Marta risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e come tale è sottoposto alla disciplina del piano sovraordinato anche se va evidenziato che una sorta di individuazione – classificazione ai fini della tutela è stata già operata dalla Variante, laddove definisce la Sottozona E2 – Agricola di particolare valore paesistico e naturalistico e la Sottozona E3 – Agricola boschiva.

Anomala ed impropria, infine, si reputa la previsione di una Sottozona E4, per la quale è prevista un'attività di tipo ricettivo a carattere stagionale, ancorché senza volumetrie.

Al riguardo si ritiene che l'attività di agriturismo potrà essere svolta legittimamente nelle zone agricole ma nel rispetto della normativa urbanistica e di quella di tutela paesaggistica nonché delle normative statali e regionali specifiche relative a tali attività, mentre le aree da destinare ad attività campeggistica dovranno essere poste in siti all'uopo classificati e nel rispetto della normativa regionale.

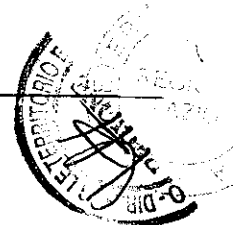
d) Le aree da destinare a verde pubblico (Sottozona F4 – Parco pubblico – Parchi attrezzati art. 11 delle N.T.A.) sono state individuate dalla Variante attraverso la ricognizione effettuata, numerate da 1 a 17 – Tav. P/TEC/3), e conteggiate, con l'esclusione di quelle esito di piani attuativi, per un totale di mq 60.200, che a fronte di 3.463 abitanti (censimento 2001) assegnano una dotazione pro capite pari a mq 17,38 leggermente superiore rispetto a quella fissata dal D.M.1444/68.

Analoga considerazione va formulata per le aree da destinare a parcheggio (Sottozona F6) individuate e già realizzate dall'Amministrazione Comunale (numerate da 1 a 20 – Tav. P/TEC/4) con l'esclusione della P7 e della P9 previste dall'attuale Variante, per un totale di mq 11.800 ed una dotazione pro capite pari a mq 3,41. Se, comunque, vengono a queste aggiunte quelle previste (P7 e P9) dalla Variante e quelle poste a margine della Via Laertina e della Via Tuscania, pari a circa mq 1.000, si raggiunge una dotazione pro capite pari a mq 4,87, che rappresenta quasi il doppio del valore fissato dal D.M.1444/68. Naturalmente nel calcolo non si è tenuto conto dagli standards urbanistici calcolati all'interno delle Zone B e C residue.

Per quanto concerne la Sottozona F3 – Arce per insediamenti nel terziario a livello territoriale, va ricordato che la D.G.R. n. 5407 del 05/08/1986, di approvazione del P.R.G. vigente, relativamente a quelle individuate a sud della Strada Verentana, ha adeguato lo stralcio delle medesime facendo salve quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G. (1981) limitatamente alle aree di pertinenza e declassandole a Sottozona E2.

Sono state inoltre individuate altre aree con la sigla F3a e F3e, per le quali sono possibili soltanto opere di ordinaria e straordinaria manutenzione senza aumento di cubatura.

Non si ritiene, di contro, ammissibile la per la Sottozona F3a, la possibilità di destinare ad uso residenziale fino all'ottanta per cento della volumetria consentita nella Sottozona F3, in quanto integrando una sorta di normativa "intrusa" che consentirebbe cubatura residenziale



impropria laddove può essere riservata solo una parte residenziale di servizio limitata e funzionale alle attività specifiche della Sottozona medesima. Si propone quindi lo stralcio del penultimo comma della normativa relativa alla Sottozona F3.

Per quanto attiene, inoltre, la Sottozona F, senza sigla identificativa, individuata come "Area soggetta a norma transitoria per attività ricettive, ristorazione, ecc..." ubicata sul lungolago, attualmente utilizzata per attività quali ristoranti, bar, gelaterie, ecc., che occupano superfici pubbliche con verande, gazebo, tende e quant'altro, la stessa risulta classificata dal P.T.P. come Zona Td3 - Aree da sottoporre a Piani di dettaglio e ricompresa nell'Area 5, e come tale disciplinata dagli artt. 32 e 33 delle N.T.A. del T.C.

Si propone che la "norma transitoria" riportata in calce all'art. 5 venga stralciata e ricondotta nell'ambito di tutto quanto statuito al riguardo delle norme generali del P.T.P. e da quelle specifiche per la Zona Td3 - Area 5.

Sono state infine individuate le aree per la localizzazione degli impianti carburanti classificate come Sottozona F7, di cui una esistente e l'altra di nuova proposizione situata nel porto per il rifornimento dei natanti.

Per quanto attiene gli aspetti propriamente urbanistici della variante le localizzazioni risultano ammissibili ed idonee alle finalità cui sono preposte.

Per la specifiche motivazioni si rimanda a quanto appresso riportato.

e) Per quanto riguarda la viabilità, sono state giustamente riportate le previsioni (di dettaglio) degli strumenti attuativi approvati e parzialmente o totalmente realizzati, con alcune previsioni di roatorie finalizzate a limitare la velocità e gli incroci consentendo un più agevole e sicuro scorrimento del traffico veicolare.

f) Dell'aspetto relativo all'edilizia sorta spontaneamente si è già in precedenza ampiamente argomentato e si rinvia, quindi al paragrafo delle Considerazioni preliminari.

g) Riguardo alle Norme tecniche di attuazione, ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico - edilizi, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche, stralci ed integrazioni:

- va integralmente stralciata la "Norma transitoria" riportata in calce all'art. 5, relativa alla zona del lungolago, sulla base delle motivazioni riportate al precedente punto d);
- all'art. 7, la parte riguardante le due Sottozone Bc1 e Bc2, sia modificata togliendo il ricorso al piano attuativo. Su tali aree dovrà essere rilasciato apposito permesso di costruire convenzionato che contenga la cessione gratuita di aree da destinare a servizi pubblici. Su tali aree, inoltre, dovrà essere applicata la normativa delle Sottozone B1 salvo che per l'altezza massima, ridotta a mt 7,50, ed il numero dei piani, ridotti a due.
- il testo dell'art. 7 bis relativo alla Sottozona Bo va integralmente stralciato in dipendenza di quanto argomentato nelle precedenti considerazioni preliminari;
- all'art. 8, nella parte in cui tratta la norma di applicazione della Sottozona C3 deve intendersi stralciato, sulla base delle precedenti considerazioni, tutto il secondo periodo che riguarda la possibilità di aumentare le volumetrie esistenti del dieci per cento;

- per quanto riguarda la normativa dell'art. 10 Zona E – Zona agricola, la stessa deve intendersi “sospesa” sulla base di tutto quanto argomentato nel precedente considerato. Vanno applicate le misure di salvaguardia dettate dal Titolo IV della L.R. 38/99 e ss.mm. per le Zone agricole non vincolate, mentre per quelle vincolate, varrà quanto statuito dalla disciplina del P.T.P. n. 1;
- all'art. 11 – Zona F – Zona a servizi ed attrezzature – punto 4 – Sottozona F3, va integralmente stralciata la parte relativa all'area individuata con il simbolo F3a in dipendenza di quanto argomentato nel precedente considerato; per quanto attiene il punto 8 – Sottozona F7 – va reso compatibile con la normativa vigente in materia di impianti di distribuzione carburanti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico;
- i testi degli artt. 12, 13, 17 e 19, relativi al vincolo paesaggistico devono intendersi ablati in quanto risultanti pleonastici e relativi a materia esaustivamente disciplinata da leggi e regolamenti vigenti ed integralmente sostituiti con il seguente:
“Art. 12 - Vincoli paesaggistici – Qualsiasi intervento riguardante le aree soggette a tali vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è subordinato al rispetto delle previsioni delle normative contenute nel P.T.P. – Ambito territoriale n. 1, approvato con L.R. 24/98, in quanto piano sovraordinato”.
- l'art. 20 – Deroghe per itticoltura – deve intendersi interamente ablati in quanto statuisce impropriamente deroghe che, per tali fattispecie, solo il P.T.P., in qualità di piano sovraordinato può introdurre e disciplinare.

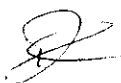
Si rileva, infine, la mancanza nel testo di articoli che trattino materie fondamentali che non possono non essere riportate in un testo normativo, quali ad esempio:
aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi (spesso introdotte dal parere rilasciato ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/86);
godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie;
poteri di deroga.

h) Per quanto riguarda le osservazioni avverso la Variante al P.R.G., si ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

- a) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni n. 1 e 3;
- b) in dipendenza delle determinazioni assunte in sede istruttoria non si da luogo a provvedere per l'osservazione n. 4;
- c) non si da luogo a provvedere per l'osservazione n. 2, che riguarda soltanto la disciplina di alcuni articoli contenuti nel Regolamento edilizio comunale, la cui trattazione è stata stralciata dalla presente istruttoria perché materia trasferita alla competenza provinciale come meglio precisato nelle considerazioni preliminari.

Tutto ciò premesso e considerato, il “Comitato Regionale per il Territorio” esprime

PARERE FAVOREVOLE





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Marta, adottata con D.C.C. n. 5 del 05/03/2004, con le ablazioni e le prescrizioni introdotte d'ufficio, ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.

(arch. Daniela Cellarelli)

Il vice Presidente del C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

