



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 27/02/2009

\*\*\*\*\*

ADDI 27/02/2009 NELLA SALA DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIRRI	Luigi	"
COPPOLINI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
FIGHERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MONTINO - DALIA - MANCINI

DELIBERAZIONE N. 82

Oggetto:

Comune di Farnese (V.). Variante Generale al Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 22.09.2003. Approvazione.



82 27 FEB. 2009



**Oggetto:** Comune di Farnese (Vt). Variante Generale al Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 22.09.2003. 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 Farnese (Vt) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n.3354 del 04.05.1993;  
**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 22.09.2003 con la quale il Comune di Farnese (Vt) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;  
**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 8 del 19.03.2004;  
**RILEVATO** che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 130/1 reso nella seduta del 29.11.2007, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la Variante Generale di che trattasi adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 22.09.2003, sia meritevole d'approvazione, con le modifiche, integrazioni e prescrizioni, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967;  
**VISTA** la nota n. 4803 del 11.01.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Farnese (Vt) le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni proposte con il suddetto voto n. 130/1/2007, invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;  
**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 09.04.2008 con la quale il Comune di Farnese (Vt) ha preso atto del citato voto senza formulare controdeduzioni al riguardo;  
**VISTA** la nota n. 38530/2S/05 del 06.03.2006 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, ha espresso *parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99 alla Variante Generale del Piano Regolatore, presentata dal Comune di*





82

27 FEB. 2009

*Farnese (Vt), a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:*

- *siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma dei dr. Menghini e dr. Pagano soprattutto per quel che riguarda l'edificabilità delle varie aree come indicato nella relazione geologica (cfr. Capitoli "Rischio Geologico" e "Edificabilità" pag. 28-35) e graficamente rappresentato nella carta dell'idoneità territoriale;*
- *l'edificazione e' vietata nelle aree definite ad "edificabilità sconsigliata" nella Tav. 5 "Carta dell'Idoneità Territoriale" che sostanzialmente sono le aree di fondovalle caratterizzate da spiccata erodibilità ed i versanti con pendenze medie tra 60% e l'80%;*
- *ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, con campioni presi in situ, atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni nonché alla verifica dell'assenza di cavità sotterranee;*
- *nelle aree prossime al ciglio dei versanti l'edificazione dovrà prevedere la verifica preventiva dell'esistenza di cavità sotterranee nonché la verifica della stabilità geomorfologica, tramite modello matematico, e comunque si ritiene necessario edificare ad almeno trenta metri dal ciglio dei versanti;*
- *nelle zone di compluvio a rischio di impaludamento, come individuate nella Tav. 4 "Carta del Rischio Geologico", "si dovranno verificare, con gli opportuni indici, i volumi teorici di massima pioggia e dimensionare di conseguenza le opere di canalizzazione delle acque" inoltre si dovrà "evitare di realizzare, con le costruzioni, sbarramenti artificiali al libero fluire della acque in caso di fenomeni meteorici eccezionali (cfr. pg 33)";*
- *nell'area destinata a parcheggi, a nord di piazza Umberto I, si dovrà provvedere alla stabilizzazione dei terreni di riporto, sui quali è stata realizzata almeno una parte dei parcheggi, in modo da rimuovere possibili cause di instabilità e di ostruzione della linea di drenaggio ivi presente;*
- *la zonizzazione del territorio comunale dovrà essere aggiornata, prima dell'approvazione del P.R.G., inserendo il riferimento dell'isola ecologica, rilevata in località Le Sparme, che non era stata inserita nella documentazione presentata e per la quale quest'ufficio ritiene la destinazione d'uso compatibile con gli aspetti geomorfologici;*
- *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;*
- *le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto utilizzato per raggiungere la quota di progetto;*





82

27 FEB. 2009

- tutto il sistema di smaltimento fognario dovrà essere collettato in pubblica fognatura;
- si ricorda che, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 152/99, all'interno delle aree di rispetto individuate per le sorgenti "Fontanelle" e "La Botte - Faggeta" sono vietate alcune attività e tra queste le più significative per l'intervento in progetto sono:
  - la dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;
  - lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi (...);
  - la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; la gestione di rifiuti;
  - l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano (...);
  - la gestione di rifiuti.
- dovranno essere realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque. Dovranno essere realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento dotate di opportuni drenaggi e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;
- dovrà essere limitata allo stretto necessario la superficie interessata ai movimenti terra per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
- il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
- nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;

per tutti i piani attuativi (piani di lottizzazione convenzionata, piani particolareggiati, piani di riqualificazione, piani di recupero, e nuova viabilità...) dovrà essere acquisito l'ulteriore parere, ai sensi ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art.13 della L. 64/74) e della D.G.R. 2649/99, alla Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del suolo della Regione Lazio;

inoltre, per quanto attiene gli aspetti vegetazionali, siano recepite le indicazioni del dr. Tonelli, riportate nella nota del 27/02/2006, di seguito riportate:

- siano osservate le indicazioni del progettista dr. Agr. Stefano Paganini;
- sia valutata l'opportunità per la realizzazione di corridoi biologici;
- nelle sistemazioni a verde siano utilizzate specie compatibili da un punto di vista edifico e fitoclimatico;

Le progettazioni e le realizzazioni di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;





82

R2

VISTA la nota n. 142573/D3/06 del 27.10.2005 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 Diritti Collettivi ed Usi Civici, ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Farnese (Vt) a condizione che:

1. sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. il seguente articolo:

**AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.**

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

- a) *"le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti";*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- e) *"le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";*
- d) *"le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27";*
- e) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- f) *"le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27". "Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".*

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

*"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all' articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005".*

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

*"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a*





82

27 FEB. 2009

tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".

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

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

2. vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di P.R.G., qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio Urbanistica, non ritenga la compromissione dell'area di uso civico necessaria ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune.
3. il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16/06/27 n° 1766 ed art. 41 del R.D. 26/02/28 n° 332, per i fondi di demanio civico destinato a zona F3 e F4.

Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.

4. vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree aventi previsione ad "Aree Attività estrattive e Minerarie";

Per le aree di demanio civico divenute edificatorie, come meglio in premessa identificate, e per le aree di demanio civico site in zona agricola ed edificate senza la regolare autorizzazione comunale, il Comune può procedere alla alienazione dei terreni interessati, secondo le modalità e termini fissati dall'art. 8 della L.R. n. 6 del 27.01.2005;

VISTA la determinazione n. C2687 del 25.11.2008 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo ha autorizzato il comune di Farnese al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata variante generale al P.R.G., a zone di pubblico interesse aventi destinazione a "Servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al catasto del medesimo Comune al:

- foglio 32 particella n. 93 di Ha. 0.31.60, n. 269 di Ha. 0.01.50 con destinazione urbanistica "F3 – Spazio Pubblico Attrezzato";
- foglio 32 particella n. 97 di Ha. 0.18.70, n. 98 di Ha. 00.00.56, n. 293 di Ha. 0.04.10 con destinazione urbanistica "F4 – Parcheggi/Viabilità";





82

27 FEB. 2009

- foglio 33 particella n. 120 di Ha. 0.10.40, n. 121 di Ha. 0.08.10, n. 167 di Ha. 0.08.70, n. 185 di Ha. 0.00.52 con destinazione urbanistica "Area Cimiteriale";

Per una superficie complessiva di Ha. 0.84.18;

**VISTA** la nota n. 40 del 10.05.2006 con la quale l'ASL Viterbo sez. 1 – Servizio Igiene Pubblica, ha espresso *parere favorevole subordinato all'adozione delle seguenti prescrizioni:*

- *Nelle individuazioni delle varie destinazioni urbanistiche del territorio comunale, dovrà tenersi conto della relativa zonizzazione acustica del territorio medesimo in linea con quanto stabilito dalla legge 447/95 e legge regionale 18/01;*
- *In particolare si raccomanda il rispetto di quanto previsto dall'art. 7, 5° comma della legge regionale 18/01 per quanto attiene l'accostamento di zone acustiche non omogenee con particolare riferimento alla presenza di attività commerciali, artigianali e/o industriali;*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 130/1 del 29.11.2007 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 Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Farnese (Vt) con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 22.09.2003 per i motivi, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 130/1 del 29.11.2007, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto stabilito nell'**Allegato A**.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 33 del 22.09.2003:

- Tavola n. 1 Inquadramento territoriale;
- Tavola n. 2 Carta delle acclività;
- Tavola n. 3 Copertura del suolo;
- Tavola n. 4 Assetto idrogeologico;
- Tavola n. 5 Beni paesaggistici ed Ambientali;
- Tavola n. 6 Proprietà comunali, Usi Civici, Beni Culturali;
- Tavola n. 7 Stato di attuazione del vigente P.R.G.
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola n. I Planimetria Generale di Zonizzazione;
- Tavola n. II Zonizzazione del Nucleo Urbano;





82

27 FEB. 2009

- Tavola n. III Quantificazione delle zone omogenee;

nelle seguenti tavole adeguate a seguito delle controdeduzioni comunali formulate con D.C.C. n. . 8 del 19.03.2004:

- Tavola n. Ia Planimetria Generale di Zonizzazione;
- Tavola n. IIa Zonizzazione del Nucleo Urbano;
- Tavola n. IIIa Quantificazione delle zone omogenee;

e nella tav. n. 4 "Carta del Rischio Geologico" e Tav. n. 5 "Carta dell'idoneità Territoriale di cui al parere n. 38530/2S/05 del 6.03.2006, del Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area Difesa del Suolo;

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



Allegato A

IL PRESIDENTE : E.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO : E.to Paolo IACONIS

ROMA 3 MAR. 2009





COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VOTO 130/1 DEL 29.11.2007

**IL DIRETTORE**  
(Arch. Daniela Iacovone)



OGGETTO: **Comune di FARNESE (VT)**  
**Variante Generale al Piano Regolatore Generale.**

**IL DIRETTORE**  
(Arch. Daniela Iacovone)

**PREMESSO**

Il Comune di Farnese ha adottato, con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 29.09.2003, la Variante Generale al PRG.

Il progetto della Variante Generale al PRG, trasmesso con richiesta di approvazione del Sindaco in data 1.10.2004 con prot. 5661 ed acquisito agli uffici della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica in data 18.10.2004 con prot. 179938, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

**Atti Amministrativi**

- Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 29.09.2003 di adozione del PRG;
- Domanda di approvazione della Variante al PRG;
- Avviso di deposito;
- Pubblicazione all'Albo Pretorio dell'“Avviso di Deposito”;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito;
- Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali;
- Registro protocollo Osservazioni;
- Osservazioni in originale n. 10;
- Delibera del Consiglio Comunale n.8 del 19.03.2004 di esame delle osservazioni;

**Elaborati Tecnici**

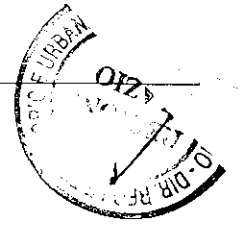
Tavole di analisi:

- Tavola n. 1 - Inquadramento territoriale;
- Tavola n. 2 - Carta delle acclività;
- Tavola n. 3 - Copertura del suolo;
- Tavola n. 4 - Assetto idrogeologico;
- Tavola n. 5 - Beni paesaggistici ed Ambientali;
- Tavola n. 6 - Proprietà comunali, Usi Civici, Beni Culturali;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



- Tavola n. 7 - Stato di attuazione del vigente P.R.G.

## Tavole di Progetto:

- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola n. I - Planimetria Generale di Zonizzazione;
- Tavola n. II - Zonizzazione Nucleo Urbano;
- Tavola n. III - Quantificazione delle zone omogenee;

## Tavole di modifica alla zonizzazione a seguito di esame delle osservazioni:

- Tavola n. Ia - Planimetria Generale di Zonizzazione;
- Tavola n. IIa - Zonizzazione Nucleo Urbano;
- Tavola n. IIIa - Quantificazione delle zone omogenee;

## PARERI ACQUISITI

### USI CIVICI

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 03.01.1986, modificata dall'art. 7 della L.R. n. 59 del 19.12.1995, il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 “ Diritti Collettivi ed Usi Civici ”, con nota prot n. 142573/D3/06 del 27.10.2005, avendo rilevato dall'Analisi del Territorio, approvata dal Consiglio comunale di Farnese con delibera n.19 del 3.08.2004 e successiva integrazione approvata con atto deliberativo dello stesso Consiglio n.3 del 21.01.2005, la presenza sul territorio del Comune di Farnese di numerose aree appartenenti al Demanio Civico, ha espresso parere favorevole relativamente alla variante al PRG formulando le seguenti specifiche prescrizioni:

- 1) Inserire d'ufficio nel testo delle N.T.A. della variante generale al PRG in questione, l'articolo “AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI”;
- 2) Di richiedere al Comune l'autorizzazione al mutamento di destinazione delle aree aventi destinazione a zona F3 ed F4;
- 3) Vengano declassate a zona Agricola le aree aventi previsione ad “ Aree Attività estrattive e Minerarie”.

### ART. 89 DEL D.P.R. N. 380 DEL 6.06.2001

Ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380 del 6.06.2001 ( ex art. 13 della L. 64/74), della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo -, con nota prot. 38530/25/05, Fascicolo 4133, del 6.03.2006,



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

ha espresso il proprio parere favorevole condizionandolo al rispetto di prescrizioni da inserire nelle N.T.A. della Variante.

## Usf

Il Servizio Igiene Pubblica della ASL Viterbo Sez. 1, in data 10.05.2006, ha rilasciato parere favorevole subordinandolo alle seguenti prescrizioni:

- Nelle individuazioni delle varie destinazioni urbanistiche del territorio comunale, si dovrà tener conto della relativa zonizzazione acustica del territorio medesimo in linea con quanto stabilito dalla legge 447/85 e L.R. 18/01;
- In particolare si raccomanda il rispetto di quanto previsto dall'art.7, 5° comma della L.R. 18/01 per quanto attiene l'accostamento di zone acustiche non omogenee con particolare riferimento alla presenza di attività commerciali, artigianali e/o industriali.

## **OSSERVAZIONI PRESENTATE**

A seguito della pubblicazione e deposito degli atti ed elaborati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, avvenuta dal 11.10.2003 per 30 giorni consecutivi, sono state presentate n. 10 Osservazioni nel termine dei 30 giorni dalla scadenza del deposito.

Tutte le osservazioni presentate sono state oggetto di controdeduzioni formulate con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 19.03.2004.

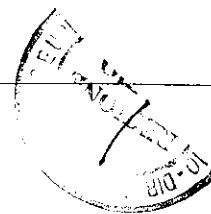
Non risultano presentate, in date successive, direttamente alla Regione Lazio - Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ulteriori osservazioni.

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO**

Il territorio del Comune di Farnese, della superficie complessiva pari a 5.300 Ha, risulta situato al limite Nord della Provincia di Viterbo, a confine con il territorio della Regione Toscana ed in particolare con il Comune di Pitigliano in Provincia di Grosseto. Confina inoltre a Sud ed ad Ovest con il Comune di Ischia di Castro ed a Est con il Comune di Valentano.

Il territorio è interessato per circa 2.000 Ha dall'area boschiva della "Selva del Lamone", un bosco, definito aspro e selvaggio, collocato su un vasto plateau lavico roccioso, che si estende nella parte settentrionale, da sud-ovest a nord-est, costituendo un elemento fortemente caratterizzante dal punto di vista naturalistico ed ambientale, elemento la cui valorizzazione rappresenta oggi uno dei volani dell'economia e dello sviluppo futuro del paese.

Il territorio di Farnese è interessato dalla S.P. del Lamone che da una parte lo collega con Viterbo, da cui dista 45 Km, passando per Ischia di Castro, Valentano e, costeggiando il lago di Bolsena, per Marta e Capodimonte, dall'altra con la Toscana e più direttamente con Pitigliano. Tale direttrice di importanza storica, avendo costituito la principale via di collegamento e comunicazione tra la Provincia di Viterbo e la Toscana, ha caratterizzato anche lo sviluppo urbanistico di Farnese.



L'abitato di Farnese risulta formato da un centro storico isolato, posto su di un masso tufaceo che si protende tra due profonde forre attraversate da fossi affluenti del fiume Olpeta, consolidato in un tessuto urbano tipicamente medioevale, che deve la sua evoluzione ed espansione fuori le mura alle opere ed interventi della famiglia Farnese ed in particolare alla istituzione da parte di Papa Paolo III, Alessandro Farnese, del Ducato di Latera e Farnese. Sono di quel periodo, all'inizio del '600, la costruzione di un imponente viadotto ad archi, che ha costituito una nuova apertura verso il territorio, contribuendo, unitamente alla realizzazione di importanti opere, quali piazze, chiese, conventi, a determinare le direttrici della futura espansione e del sistema insediativo dell'abitato che si è concretizzato in uno sviluppo prevalentemente lineare di case a schiera lungo le vie di collegamento tra l'originario nucleo abitato ed i nuovi elementi urbani. Tale sviluppo si è andato consolidando nel tempo fino agli ultimi anni dell'800, anni in cui è stato dato l'assetto definitivo alla Piazza principale, fuori del centro storico, posta alla confluenza delle due direttrici principali di sviluppo, una verso Latera/Viterbo, l'altra verso la Toscana.

L'espansione del paese si è andata sviluppando sul pianoro a sud ovest del centro storico lungo vie secondarie ortogonali alle due direttrici sopra descritte, favorita dalla realizzazione della nuova circonvallazione, che ha di fatto contribuito alla saturazione dell'intero pianoro, causando, tra l'altro, la distruzione di interessanti testimonianze ed elementi del sistema ambientale del periodo ducale come il giardino del Palazzo Ducale.

Attualmente le previsioni del vigente PRG, che ha confermato e definito l'ulteriore sviluppo urbanistico delle zone di espansione dell'abitato collocate su questa parte del territorio lungo la suddetta circonvallazione, risultano pressoché attuate.

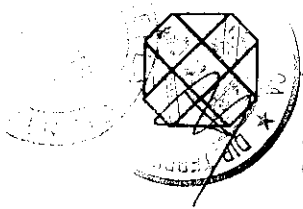
## NUCLEI ABUSIVI

Risulta agli atti una dichiarazione degli Uffici del Comune che attesta la inesistenza, nel territorio comunale, di nuclei abusivi.

## INDIRIZZO PROGETTUALE

La presente Variante Generale, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 22.09.2003, partendo dalle problematiche derivanti dall'analisi della situazione attuale sia dal punto di vista socio - economico che insediativo, si pone, come elemento fondante l'obiettivo di favorire lo sviluppo economico del paese, **valorizzando i beni ambientali del suo territorio e promuovendo le attività connesse, al fine di creare i presupposti per una ipotesi di sviluppo turistico.**

L'elemento caratterizzante il territorio del Comune, che rappresenta di fatto un significativo volano per uno sviluppo socio economico legato ad un nuovo tipo di turismo interessato all'ambiente, risulta costituito dalla **"Selva del Lamone"**, dichiarata Area Naturale Protetta, istituita ai sensi



della L.R. n.29 del 6.10.1997, luogo di notevole interesse e di richiamo a livello regionale e nazionale per le sue specifiche singolarità paesaggistico-ambientali.

In relazione ad un previsto potenziamento ed incremento sia delle attuali attrezzature di fruizione della suddetta Area Naturale, che delle attività ad essa connesse, la presente Variante individua le seguenti specifiche zone per la realizzazione di interventi che consentano di trasformare l'attuale turismo, occasionale e di breve periodo, in un turismo stagionale e di maggiore permanenza:

- **Zona A2: Nuclei che rivestono carattere storico artistico.**

Tale zona individua due distinti nuclei di complessi di edifici di interesse storico, architettonico, in attuale stato di degrado e di abbandono, di cui è previsto il recupero e la ristrutturazione per realizzare servizi e strutture ad uso collettivo;

- **Sottozona C4: Area destinata a nuova edificazione turistica:**

In tale zona collocata in posizione esterna all'abitato, su di un pianoro fronteggiante il centro storico, è prevista la realizzazione di nuove residenze stagionali e strutture di accoglienza ricettive e di servizio;

- **Sottozona F5: Aree per la valorizzazione e sviluppo del territorio:**

Con tali sottozone sono state individuate 5 aree, interessate da complessi edilizi in attuale stato di degrado ed abbandono, che per la loro posizione limitrofa al centro urbano risultano particolarmente adatte per la prevista destinazione polifunzionale (turistico ricettivo, sanitario riabilitativo, ricreativo sportivo, culturale educativo), da realizzare mediante il recupero e la riqualificazione delle strutture edilizie esistenti.

- **Zone A3, Aree di particolare pregio ambientale:**

Tale zona costituisce un ulteriore elemento ambientale valorizzato nella Variante, tendente alla riqualificazione dell'abitato, essendo costituita da una vasta area di particolare pregio ambientale, posta nella parte settentrionale delle pendice del masso tufaceo, su cui è arroccato il centro storico. Su tale zona, caratterizzata da una orografia dalle forti pendenze e da una vegetazione rigogliosa ed incontaminata, è prevista la realizzazione di un parco pedonale attrezzato.

La Variante oltre al completamento dell'edificabilità residua definita dal vigente PRG, prevede nuove aree di espansione, sia di tipo residenziale che di tipo produttivo ed ampie aree destinate ad attrezzature di interesse comune.

Nelle considerazioni di seguito riportate e singolarmente specificate ed individuate, si è ritenuto necessario ridimensionare alcune previsioni di nuova edificabilità, sia di tipo residenziale che turistico e produttivo, al fine di ricondurre la Variante nei canoni di un corretto dimensionamento.



## SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Preso atto dell'attuale sviluppo urbano delle zone a margine dell'abitato che si è attestato, senza un preciso disegno urbano, lungo l'attuale strada di circonvallazione provinciale rendendo la stessa una strada urbana che a causa dei frequenti incroci, passi carrabili, attraversamenti, non assolve più alla originaria funzione di scorrimento del traffico di passaggio, nel Piano è prevista la realizzazione di una nuova strada di circonvallazione posta a Sud dell'abitato. Tale nuova arteria utilizza in parte un esistente tracciato stradale, rettificandolo ed adeguandolo, che conduce all'esistente campo sportivo, in parte costituisce un nuovo tracciato che si ricollega alla strada provinciale del Lamone ad Ovest del centro urbano.

La nuova viabilità può ritenersi funzionale in quanto, evitando il centro urbano, risulta a servizio, oltre che delle attrezzature sportive e della zona produttiva esistente ed al suo previsto ampliamento, anche della nuova area destinata ad isola ecologica.

## ANALISI DEMOGRAFICA E DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Dai dati riportati nella allegata tabella risulta evidente il progressivo decremento della popolazione residente che dal 1951 al 2001 è passata da 2.807 a 1.729 abitanti.

- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1961 pari ad abitanti n. 2.480 ;
- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1971 pari ad abitanti n. 2.140 ;
- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1981 pari ad abitanti n. 1.980 ;
- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1991 pari ad abitanti n. 1.832 ;
- Popolazione registrata all'Anagrafe al 2001 pari ad abitanti n. 1.729 ;

Con una variazione percentuale che risulta comunque in continuo decremento dal 1961 al 2001 come di seguito evidenziato:

Dal 1961 al 1971 = -13,71%

Dal 1971 al 1981 = - 7,48%

Dal 1981 al 1991 = - 7,47%

Dal 1991 al 2001 = - 5,62%

Il patrimonio edilizio, come riscontrato dai dati richiesti ad integrazione degli elaborati del progetto della Variante in esame e forniti dal Comune, risulta costituito, alla data del censimento del 2001, da **n. 1.116 abitazioni/alloggi per n. 739 famiglie e n. 3.511 stanze.**

Delle suddette abitazioni, n. **734** risultano occupate, per n. **2.536 stanze**, le restanti **382 abitazioni**, per n. **975 stanze**, non risultano occupate.



Occorre evidenziare che la maggior parte degli alloggi non occupati, circa 315, ricadono nell'ambito del centro storico e nella zona ad esso adiacente di prima espansione.

## DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE GENERALE

Il vigente Piano Regolatore Generale, elaborato ed adottato nel 1983 e definitivamente approvato, dieci anni dopo, con D.G.R. n. 3354 del 4.05.1993, partendo da 1.980 abitanti all'epoca residenti, ha previsto l'insediamento di una popolazione complessiva insediata ed insediabile pari a 3.481 abitanti, di cui 2.832 insediabili nel patrimonio edilizio esistente e 649 nelle nuove aree di espansione.

Dall'analisi dello stato di attuazione del suddetto PRG si è di fatto riscontrata la quasi completa saturazione delle previsioni insediative residenziali, pur non raggiungendo l'incremento di abitanti previsto.

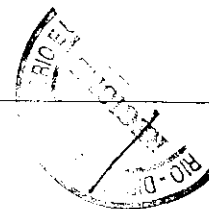
Le ragioni che hanno determinato tale stato di fatto trovano la loro giustificazione e riscontro, dall'analisi effettuata con riferimento sia alle caratteristiche strutturali del patrimonio edilizio esistente, riferito al centro storico ed alle zone B di prima espansione, che alle caratteristiche delle tipologie edilizie della più recente edificazione avvenuta nelle zone di nuova edificazione previste dal vigente PRG.

Si è infatti sostanzialmente evidenziato che il parametro utilizzato per il dimensionamento del vigente PRG, essendo stato calcolato attribuendo 80 mc/abitante, non ha trovato rispondenza con le esigenze e la ricerca di miglioramento delle condizioni e caratteristiche di confort da parte dei cittadini residenti che, nel realizzare la propria abitazione, hanno utilizzato maggiori superfici e volumetrie, sia nel rinnovo del patrimonio edilizio esistente riferito al centro storico, che nelle scelte tipologiche, realizzate nelle zone di nuova espansione, indirizzate su un'edilizia estensiva con villini uni e plurifamigliari.

Il dimensionamento definito nella presente Variante Generale risulta calcolato, sia per l'edificato esistente che per la prevista edificabilità, utilizzando un rapporto pari a 140 mc/ab., rapporto che determina un minor numero di abitanti riferiti ad analoga cubatura rispetto al parametro di 80 mc/ab, di conseguenza, pur prevedendo una riduzione di abitanti rispetto ai 3.481 ipotizzati nel vigente PRG, con la presente Variante vengono confermate sia le aree di espansione individuate dallo stesso PRG, sia ulteriori aree di nuova edificazione.

Le adottate modalità di calcolo, con il parametro di 140 mc/ab., risultano ulteriormente utilizzate a giustificare **la previsione di un incremento della popolazione insediabile, da 1.729 a 2.320, pari a 591 abitanti**, che potrebbe apparire condivisibile, in quanto rispondente, anche se leggermente superiore, al dettato dell'art. 4 della L.R. 72/75, che limita al 30% l'incremento della popolazione riferita all'arco temporale di dimensionamento del Piano non superiore a 10 anni.

Viene inoltre evidenziato, a giustificazione di un previsto incremento della popolazione, nonostante il decremento del numero di abitanti riscontrato nei vari censimenti, che l'andamento demografico attuale dimostra una stabilizzazione della popolazione residente con un'inversione di tendenza dovuta al fenomeno del rientro nel paese d'origine ed alla presenza di numerosi abitanti occasionali o stagionali per motivi di lavoro o di vacanza.



Nella allegata tabella risultano riportate le volumetrie ed i relativi abitanti attribuiti nelle varie zone di tipo residenziale dalla Variante al PRG, definendo il calcolo del dimensionamento nel rapporto pari a 140 mc/ab. attribuito sia alle volumetrie esistenti che a quelle di nuova realizzazione. Tale calcolo definisce di conseguenza un incremento di abitanti che risulterebbe contenuto nel 34%.

**A modifica della stessa tabella risultano più correttamente definiti d'ufficio, evidenziandoli tra parentesi, gli abitanti da insediare calcolati nel rapporto pari a 100 mc/ab, stabilito dal D.M. 1444/68. Dall'applicazione di tale parametro risulta un incremento di popolazione pari al 46% non rispondente al dettato del richiamato art. 4 della L.R. 72/75.**

Si deve ulteriormente evidenziare che nelle previsioni della Variante non si è tenuto conto dell'incremento di abitanti derivante dalla ristrutturazione delle volumetrie esistenti non utilizzate nelle zone A1, B1, B2.

Zona	Volume Esistente mc	Abitanti Residenti attuali n.	Volume di progetto residuo/nuovo mc	Abitanti da insediare nelle attuali previsioni n.	Abitanti da insediare nelle previsioni di progetto n	Totale abitanti residenti previsti n	Calcolo abitanti previsti 100 mc/ab
A1	61.500	421	—	—	—	421	(421)
B1	45.000	217	1.200	12 ( 12 )	—	314	(314)
B2	74.500	344	1.268	13 ( 13 )	—	357	(357)
C1	93.149	715	20.062	144	—	859	(915)



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

				( 200)	-		
C2	-	-	<b>40849</b>		<b>292</b> ( 408)	292	(408)
C3	-	-	<b>15385</b>		<b>110</b> ( 154)	110	(154)
E	-	32	-	-		32	(32)
D					<b>20</b> ( 20)	20	(20)
TOT		<b>1.729</b>		<b>169</b> ( 225)	<b>422</b> (582)	<b>2.320</b>	<b>(2536)</b>

Norma L.R. 72/75 : Abitanti 1729 x 30% incremento nei 10 anni ( + **519**) = 2248 ab.

Incremento  $169 + 422 = 591 > 519$  incremento **34%** ( nel rapp. 140 mc/ab)

Incremento  $225 + 582 = 807 > 519$  incremento **46%** ( nel rapp. 100 mc/ab)

## CONSIDERATO

Dall'analisi dei dati ISTAT riferiti al Comune, si possono desumere ulteriori indicazioni utili ad una corretta valutazione delle ipotesi di pianificazione definite nella Variante.

In particolare si desume un rapporto stanze occupate/ abitanti residenti pari a circa 1,46 ( $2.536/1.729 = 1,46$ ), che giustifica e definisce un parametro, per la sola residenza, pari a circa 115/120 mc/abitante, a cui sommando la quota di 20 mc/ab, relativa alle destinazioni non residenziali ad esse strettamente connesse, si può determinare e giustificare, al fine di definire il carico urbanistico relativo alla avvenuta edificabilità, il rapporto medio di 135/140 mc/ab, superiore al rapporto di 100 mc/ab, dettato dal D.M. 2.04.1968 n.1444.

Dalla lettura degli ulteriori dati, richiesti e forniti ad integrazione dal Comune, riferiti alle zone A1-B1 - B2, in cui le volumetrie esistenti risulterebbero eccessive rispetto ai relativi abitanti insediati si è potuto constatare:



- Le zone A1 (centro storico) e BI (ambiti di ristrutturazione di prima espansione adiacenti allo stesso), risultano costituite da un edificato la cui consistenza risulta prevalentemente formata, da un piano a livello stradale con destinazioni non residenziali, quali locali commerciali, locali artigianali, stalle, magazzini, cantine etc.. Ciò giustifica pertanto il maggior rapporto tra cubatura ed abitanti superiore rispetto allo standard codificato. Risulta inoltre notevole la presenza di alloggi non occupati, per la maggior parte costituiti da abitazioni fatiscenti ed insalubri, con funzionalità pressoché nulla, lasciati liberi dagli originari abitanti residenti che si sono trasferiti nelle nuove zone di espansione, oppure alloggi utilizzati come seconda casa della famiglia degli stessi residenti o come seconde case di villeggiatura per fini turistici stagionali.
- Inoltre nelle analisi dell'edificato esistente nel centro storico, effettuate ai fini della presente Variante, si è constatato che le volumetrie poste sul perimetro esterno dello sperone tufaceo a Nord del suddetto centro storico, risultano o demolite o gravemente danneggiate per una grave situazione di dissesto idrogeologico classificato nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Flora, a rischio R4. Quanto sopra giustifica l'esistenza nel centro storico di un notevole numero di alloggi, circa 280, che dai dati ISTAT risultano non occupati, ma che in realtà per la maggior parte risultano diruti o degradati. Si deve pertanto ritenere che l'agglomerato edilizio del centro storico non risulta idoneo, in considerazione sia allo stato di degrado che della frammentazione della proprietà, ad un recupero, soprattutto nel breve e medio periodo, finalizzato alla realizzazione di alloggi per i residenti, mentre può avere le caratteristiche per un utilizzo a fini turistico residenziali, come già in parte è avvenuto, anche sperimentando nuove formule di ricettività quale quella definita "Albergo diffuso", consistente nell'utilizzare, mediante una gestione unitaria, vari alloggi, anche di proprietà diverse, situati in più punti del centro storico, collegati funzionalmente ad un punto di accoglienza in cui trovano collocazione i principali servizi previsti per la suddetta gestione.
- L'abbandono del centro storico, che assorbiva negli anni 70/80 il 50% della popolazione residente, pari a circa 1.000 abitanti su un totale di 1.900, non si è arrestato neanche a seguito della approvazione di un Piano Particolareggiato, redatto ed approvato nel 1994/95, tanto che gli abitanti, residenti nel suddetto centro storico, si sono ridotti a 421 alla data della stesura della presente Variante, determinando il conseguente trasferimento nelle zone di nuova espansione del vigente PRG.
- La zona B2, che comprende la parte di edificato realizzato a partire dal secondo dopoguerra fino alla metà degli anni '70, risulta costituita da una tipologia edilizia di tipo estensivo, dove i locali accessori, quali garages, magazzini, venivano ancora realizzati al piano terra in luogo dell'attuale collocazione nell'interrato. Dagli ulteriori dati forniti dal Comune a seguito di una specifica indagine a campione, è stata riscontrata una quota percentuale di cubatura non residenziale prossima al 40%, che definisce, rispetto alla cubatura di mc 74.500 riportata nella richiamata Tabella 1, una cubatura di tipo residenziale e sue pertinenze pari a mc 45.000.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

**RITENUTO**, al fine di ricondurre le ipotesi di sviluppo definite nella presente Variante nei limiti compatibili con quanto si desume dai dati ricavabili dalle suddette analisi, con riferimento in particolare, sia alle nuove volumetrie di tipo residenziale previste per i residenti legate all'incremento demografico, che alle volumetrie destinate a residenze secondarie di tipo turistico e ricettivo, **di operare seguendo i seguenti criteri:**

- Localizzare ed indirizzare nella zona A1 del centro storico gli interventi di tipo turistico residenziale volti al recupero dell'esistente, eliminando conseguentemente la prevista individuazione della nuova zona C4 turistico residenziale, che oltre a compromettere un paesaggio agricolo incontaminato e di grande pregio ambientale, risulta collegata al centro storico da una ripida strada di accesso costituita da una unica ristretta carreggiata di cui non è possibile prevedere alcun indispensabile ampliamento per un necessario adeguamento alle attuali normative vigenti sulla viabilità funzionali all'incremento del traffico veicolare determinato dalla prevista nuova zonizzazione di tipo residenziale.
- Ritenere giustificabile per le zone B1, B2, di fatto sature, il rapporto di 135/140 mc/ab. per la definizione del peso urbanistico relativo all'edificato esistente, comunque prevedendo un incremento di abitanti determinato dalla possibilità di ristrutturazione, ai fini residenziali, di parte della volumetria attualmente utilizzata per altre destinazioni d'uso;
- Definire il peso urbanistico del nuovo edificato da realizzare nelle varie sottozone della presente Variante, adottando per la definizione del numero di abitanti da insediare il rapporto di 100 mc/ab previsto dal D.M. 1444/68.
- Per conformare le nuove costruzioni alla tipologia esistente e per ricondurre il peso urbanistico complessivo della Variante nei limiti compatibili con le normative vigenti, si è prevista la riduzione dell'indice di edificabilità territoriale della sottozona "C2" di nuova espansione, da 0,80 a 0,60 mc/mq.
- Inoltre si è prevista la riconduzione a zona agricola delle aree della sottozona "C2", interessate dal vincolo di rispetto di inedificabilità del cimitero.
- Ridurre la superficie territoriale delle Zone D Produttive, in relazione sia all'eccessivo dimensionamento, non giustificato e documentato da effettive esigenze, sia perché non si ritiene corretto il posizionamento di attività commerciali, artigianali e/o industriali contigue alla residenza, aspetto quest'ultimo sollevato anche dalla ASL nel proprio parere in cui non condivide l'accostamento di zone acustiche non omogenee.

In considerazione di quanto sopra riportato si è **proceduto**, come di seguito definito specificatamente per ciascuna sottozona, **ad apportare modifiche d'ufficio.**

## **MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:



## **I) AREE OMOGENEE DI TIPO "A"**

Parti del territorio, anche non edificate, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, limitrofe ed integrate al nucleo del tessuto urbano originario.

La zona A viene suddivisa in tre zone:

### **A 1. Centro Storico più antico**

In questa zona sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione ed alla riqualificazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Risulta approvato e vigente un Piano Particolareggiato del Centro Storico .

### **A 2. Nuclei o complessi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio.**

Tale zona individua due interessanti complessi edilizi a schiera, di particolare rilievo, originariamente destinati a stalle e magazzini, realizzati nei primi anni del '900, nei punti a nord ed a sud di accesso al paese, per consentire a chi proveniva dalle campagne di lasciarvi gli animali e le attrezzature, così da migliorare le condizioni igieniche dell'abitato.

Gli interventi da eseguire su tali complessi, che si trovano in notevole stato di degrado ed abbandono, dovranno essere eseguiti mediante prioritario ricorso a Piani Attuativi.

### **A 3. Aree di particolare pregio ambientale**

Individua aree non edificate poste sulle pendici della rupe del centro storico e della zona verde circostante.

Sono previsti interventi finalizzati alla conservazione dell'aspetto naturale delle aree ed al miglioramento della fruibilità in rapporto con l'abitato.

## **In merito alle suddette zone :**

### **Sottozona A1 e A2:**

Considerato che tali zone perimetrano ed individuano un agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, anche isolate , che possono essere considerate parte integrante del suddetto agglomerato originario, **si ritiene corretto che gli interventi da eseguire in tali sottozone debbano essere preventivamente assoggettati alla formazione di Strumenti urbanistici attuativi.**



Tali Piani, o varianti a quelli esistenti, potranno prevedere, senza alcun incremento della volumetria e delle superfici utili degli edifici esistenti, modifiche alle esistenti destinazioni d'uso, consentendo, al fine di risanare, migliorare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente, anche in considerazione del riscontrato abbandono del centro storico da parte dei residenti. interventi rivolti ad una valorizzazione di tipo turistico.

Particolare importanza, per la suddetta valorizzazione turistica, riveste il recupero dei due complessi edilizi costituiti dalle ex stalle e magazzini sorti alla fine dell'800, posti a sud ed a nord del paese. Tale recupero, da attuare con specifici piani attuativi, dovrà principalmente essere rivolto alla realizzazione di locali da utilizzare per attività artigianali-artistiche, piccole botteghe commerciali, studi per artisti, sale per mostre e convegni, limitate strutture a carattere ricettivo.

**Si prescrive inoltre che dall'art. 33 delle NTA siano eliminati i commi 3) e 4) che prevedono interventi diretti e modifiche alle destinazioni d'uso, in assenza di Piani Attuativi, che non risultano conformi alla normativa vigente.**

In sostituzione dei suddetti commi dovrà essere inserito il seguente comma:

**“ L'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica dovrà avvenire nei limiti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 9 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001”.**

### **Sottozona A3 :**

In merito agli interventi previsti in tale sottozona si condividono, e potranno essere consentiti, solo quelli riguardanti il consolidamento e la sistemazione dei pendii e interventi di sistemazione della viabilità esistente e la realizzazione di nuovi sentieri pedonali e di verde attrezzato, con il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

**Si prescrive che vada esclusa la possibilità di realizzare nuove strade ed attrezzature ad uso pubblico diverse da quelle configurabili come arredi urbani.**

### **2) AREE RESIDENZIALI DI TIPO “B”**

Si tratta di zone residenziali edificate o parzialmente edificate in base anche a Piani Attuativi ed in corso di saturazione, dotate delle principali opere di urbanizzazione e che corrispondono alla classificazione di zona B del D.M. 2.04.68 n.1444.

In tale zona il PRG in Variante si attua mediante intervento diretto sulle aree libere , mentre per interventi di ristrutturazione, che riguardano complessi edilizi o gruppi di edifici, è previsto il preventivo ricorso ad un Piano Attuativo per garantire una unitarietà ed omogeneità degli interventi stessi.

Sono definiti parametri urbanistici e limiti differenziati nelle due ipotesi sopra indicate con la previsione di interventi diretti o tramite Piano Attuativo.



La zona "B" viene suddivisa nelle due seguenti sottozone:

### ***Sottozona B1 – Ambiti di ristrutturazione e trasformazione:***

Sono porzioni del territorio di urbanizzazione consolidata in cui sono consentiti:

**Interventi diretti**, oltre che di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia, anche con modifica delle destinazioni d'uso, nonché di nuova edificazione su lotti liberi o parzialmente edificati ;

L'indice fondiario, in analogia al vigente PRG, è pari a 2,00 mc/mq;

Sono consentite deroghe al suddetto indice, per la realizzazione di nuove costruzioni , sopraelevazioni e completamenti edilizi da realizzare su lotti liberi o parzialmente edificati, interclusi tra i fabbricati di complessi a schiera o tra aggregati variamente contigui, purchè siano mantenuti gli allineamenti esistenti, planimetrici ed altimetrici dei fabbricati esistenti. L'intervento diretto risulta condizionato alla presentazione di un progetto unitario.

**Interventi mediante attuazione indiretta** che riguardano interi isolati o gruppi di edifici da riqualificare per un miglioramento della qualità urbana.

E' previsto un incentivo di incremento pari al 20% dell'indice fondiario "esistente", calcolando la densità fondiaria riferita alle aree di pertinenza dei singoli fabbricati inseriti nello strumento attuativo e non altrimenti utilizzata a scopi edilizi, con la prescrizione di mantenere le aree a verde esistenti.

### ***Sottozona B2 –Ambiti di conservazione e completamento:***

Comprende le aree oggetto di Piani Attuativi già approvati (P.E.E.P., P.d.L.) completamente attuati o in via di ultimazione, per le quali rimangono ferme le N.T.A. previste dai rispettivi piani attuativi vigenti.

Nelle aree non ancora edificate o inserite nella nuova perimetrazione sono consentite nuove costruzioni, con intervento diretto, applicando il parametro di Iff pari a 1,5 mc/mq.

## **In merito alle zone "B1", "B2"**

### **Interventi mediante attuazione diretta**

Dalla tabella relativa alla consistenza volumetrica dello stato di fatto, si riscontra che le suddette sottozone sono da ritenersi sature salvo l'edificabilità riferita ad aree minime, pari a mq.600 per la sottozona B1 e mq 845 per la sottozona B2, aree che determinano una cubatura rispettivamente pari a mc 1.200 ed a mc 1.268, pertanto, in sede di controdeduzioni comunali, o con successivi atti del Comune, tali aree dovranno essere individuate e solo su di esse potranno essere consentite nuove costruzioni.



Si prescrive che la perimetrazione e la superficie della sottozona B1, indicata in Variante pari a mq. 2193, posta in adiacenza al centro storico e confinate con la via di San Magno e la sottozona A3, in quanto area agricola interessata dal vincolo di tutela della fascia di rispetto dei 150 ml del sottostante corso d'acqua pubblico, sia riportata alle dimensioni indicate nel vigente PRG. L'area residua dovrà essere riclassificata a sottozona A3.

### **Interventi mediante attuazione indiretta**

Per la sottozona B1, con riferimento ai parametri urbanistici per l'attuazione mediante piano attuativo preventivo, **si intende preclusa** la norma che consente l'incremento del 20% dell'indice fondiario IF esistente riferito ad interventi di ristrutturazione che riguardano interi isolati o gruppi di edifici da riqualificare per un miglioramento della qualità urbana,

Si ritiene di poter consentire tale incremento del 20% limitatamente alla volumetria degli edifici di cui si preveda la totale demolizione e ricostruzione, qualora sia prevista una diversa configurazione urbanistica ed edilizia che consenta il reperimento di aree a parcheggio, a verde, oltre al miglioramento della viabilità.

In caso di ristrutturazione per l'adeguamento igienico sanitario, qualora venisse riscontrata l'impossibilità di utilizzo di superfici all'interno della sagoma del fabbricato, potrà essere consentito un incremento pari al 5% del volume del fabbricato, con un massimo di mc 15 per alloggio.

Resta fermo l'obbligo, negli interventi di nuova costruzione su aree libere, della cessione al Comune di aree per spazi pubblici pari a 18 mq/ab da calcolare, in rapporto alla cubatura edificabile residenziale, attribuendo 80 mc ad abitante.

Il Comune potrà valutare l'opportunità che tale superficie a servizi possa essere destinata prevalentemente o totalmente per realizzare parcheggi pubblici, qualora si riscontri che per l'esiguità delle ulteriori aree a servizi previste dallo standard, le stesse non risultino funzionali all'utilizzo,

Si ritiene condivisibile consentire il completamento o la costruzione di edifici qualora gli stessi ricadano su lotti previsti all'interno di Piani Particolareggiati che risultano assoggettati a convenzione legittima e valida in attuazione ed in conformità alla normativa prevista dagli stessi piani attuativi vigenti.

### **3) ZONE DI ESPANSIONE "C"**

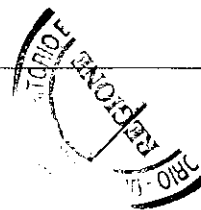
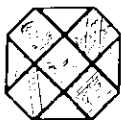
Tale zonizzazione riguarda aree prevalentemente inedificate o con edificazione esistente che non raggiunge i limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B dal D.M. 2.04.68 n.1444.

Si divide in quattro sottozone:

"C1" - Aree di espansione a completamento -,

"C2" e "C3" - Aree destinate a nuova edificazione,

"C4" - Nuova edificazione turistica.



Le sottozone C2 e C3 individuano tre nuovi comprensori di espansione del centro urbano che definiscono complessivamente una superficie territoriale pari a mq. 76.692 ed una volumetria pari a mc. 56.225.

Gli abitanti previsti in tali comprensori risultano determinati pari a **401** in relazione alla prevista attribuzione del parametro di 140 mc/ab, mentre risulterebbero pari a **562** calcolandoli nel rapporto di 100 mc/ab .

### **In merito alle zone "C":**

Si condividono le prescrizioni che stabiliscono che gli interventi edilizi previsti in tali sottozone si attuano tramite Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, prevedendo la cessione al Comune di aree per Servizi Pubblici che garantiscano una dotazione minima di 18 mq/abitante, con esclusione delle sedi viarie ed inoltre che tali piani attuativi dovranno essere estesi agli interi perimetri di zona individuati nelle tavole del Piano, tenendo conto delle indicazioni relative alla viabilità ed al verde presenti nella Tav.II, che assumono carattere prescrittivo.

### **In generale per le sottozone C si prescrive che:**

Il peso urbanistico del nuovo edificato nelle zone C1, C2, C3, viene definito in base al rapporto di 100 mc/ab, così come dettato dal D.M. 1444/68, fermo restando che, ai fini del calcolo per la definizione delle aree a standard, sia determinato il numero degli abitanti nel rapporto di 1 abitante ogni 80 metri cubi della volumetria residenziale complessiva da realizzare nel comprensorio.

In sede di redazione dei singoli piani attuativi, riferiti ai comparti definiti nelle rispettive zonizzazioni, si potrà prevedere l'accorpamento e la collocazione, su di un lotto allo scopo specificatamente destinato, delle volumetrie per le destinazioni non specificamente residenziali, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc., per una quota pari a mc 20 dei 100 mc per abitante da insediare, così da separarle dai singoli interventi di tipo residenziale, in alternativa la suddetta quota di cubatura non residenziale potrà essere accorpata all'unità edilizia da edificare su i singoli lotti con la prescrizione che costituisca una unità immobiliare distinta catastalmente.

La superficie minima dell'intervento Sm, prevista in mq 10.000 dai parametri urbanistici riportati nell'art. 35 delle NTA, dovrà essere sostituita con la dizione: "intera superficie del comprensorio"

Per la sottozona "C1", che comprende, oltre ai comparti previsti nel vigente PRG parzialmente o completamente edificati in conformità ai rispettivi Piani Attuativi, anche nuove, seppure limitate, aree di margine per le quali è prevista l'edificabilità con attuazione diretta, **si prescrive che siano a carico dei proprietari delle suddette aree residue, sia gli oneri per la realizzazione o completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria, la cui esistenza dovrà sussistere prima del rilascio del permesso di costruire, sia la quota di aree a standard, previste dall'art.3 del DM 1444/68, calcolate come sopra specificato.**

Verificata la presenza di standard minimi di zona anche per i nuovi interventi da realizzare sulle suddette aree residue di margine, in considerazione della ridotta consistenza delle suddette aree e conseguente cessione di aree a standard di limitata e non funzionale dimensione, ferme restando le quote di cessione per lo standard relative ai parcheggi ed al verde pubblico, il Comune potrà definire, con apposito atto, la monetizzazione di tutta o parte della restante quota di cessione, utilizzando successivamente gli introiti incamerati per l'acquisizione di aree destinate a servizi pubblici dalla presente Variante soggette ad esproprio.

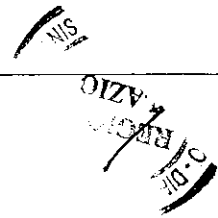
Per la **sottozona "C2**, che individua due comprensori di nuove aree di espansione poste a sud del centro abitato aventi una superficie territoriale complessiva pari a mq. 51.050 che, in relazione al previsto indice territoriale pari a 0,80 mc/mq, prevede una volumetria pari a Mc 40.840 **si prescrive:**

- Riduzione dell'indice di fabbricabilità territoriale da 0,80 a 0,60 mc/mq, così da definire una tipologia edilizia analoga a quella degli edifici delle zone confinanti e per ridurre il peso urbanistico in riferimento al dimensionamento generale della Variante.
- Riconduzione a zona agricola "E1" dell'area ricadente nella fascia di rispetto dei prescritti ml 200 dal Cimitero, nonché delle aree di margine della suddetta sottozona non funzionali alla parte residua del comprensorio esterno alla suddetta fascia di rispetto. La prevista riduzione della suddetta fascia a ml 80 dai prescritti ml 200, non si ritiene ammissibile ai sensi dell'art. 28 della Legge n.166 del 1.08.2002 che modifica l'art. 338 del R.D. n.1265/34, non ricorrendo i presupposti in sede di variante generale al PRG.
- Pertanto si intende preclusa dall'edificabilità la superficie pari a circa mq 16.000.
- In considerazione delle sopra riportate modifiche la superficie territoriale residua della sottozona C2 risulterà pertanto pari a mq 35.000 a cui, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq 0,60, corrisponde una volumetria massima edificabile pari a mc 21.000.

- **Sottozona C3**, che individua un comprensorio, posto a nord del paese, compreso tra la via San Francesco e la strada di dietro Monache, comprensorio della superficie territoriale pari a mq 25.642 in cui, in relazione al previsto indice territoriale pari a 0,60 mc/mq, è prevista una volumetria pari a Mc 15.385, **si prescrive**, preso atto del parere espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 dall'Area Difesa del Suolo, di consentire l'edificabilità all'interno del comprensorio limitandola alle aree comprese tra dalla strada esistente, denominata via San Francesco, e la linea verde, riportata nella Tav. n. 4 "Carta del Rischio Geologico" che individua le zone soggette a scalzamento, con l'ulteriore prescrizione di collocare l'edificabilità a trenta metri dal ciglio del versante che degrada verso il sottostante fosso di Soropiche e che l'edificabilità sia consentita solo a seguito di approfondite indagini geologiche e geotecniche di dettaglio.

In relazione alla sopra riportate preclusioni, risulta definita una superficie destinata ad accogliere l'edificabilità dell'intero comprensorio pari a circa mq 10.000 sulla quale, al fine di uniformare l'edificabilità con tipologie edilizie analoghe a quelle realizzabili nelle zone circostanti, potrà essere consentita una volumetria massima edificabile pari a mc 6.000, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale di 0,23 mc/mq estesa all'intero comprensorio in luogo del previsto indice 0,60 previsto dall'art.35 delle NTA per la suddetta sottozona.

- **Sottozona C4** "Insediamenti turistico-residenziali" **si prescrive** la eliminazione di tale nuova sottozona C4 che, oltre a compromettere un paesaggio agricolo incontaminato e di grande pregio ambientale, risulta, come già evidenziato, collegata al centro storico da una strada di accesso



inadeguata di cui non è possibile prevedere alcun indispensabile ampliamento per consentire la realizzazione di una viabilità funzionale all'incremento del traffico veicolare determinato dalla prevista nuova edificazione.

Tale eliminazione risulta inoltre determinata in considerazione della opportunità di localizzare ed indirizzare nelle varie sottozone, A1 "Centro storico", A2 "Edifici e agglomerati storici", F5 "Aree ed attrezzature per lo sviluppo del territorio", gli interventi di tipo turistico utilizzando e recuperando, mediante interventi di ristrutturazione, le notevoli cubature non utilizzate esistenti in tali sottozone per realizzare strutture e servizi ad uso collettivo. L'area della suddetta sottozona C4 dovrà pertanto essere ricondotta a zona agricola E1.

#### 4) ZONE "D" - PRODUTTIVA

Tale zona comprende le porzioni di territorio comunale con attuale destinazione produttiva e quelle destinate a future aree produttive.

Le destinazioni d'uso specifiche previste per la suddetta zona sono:

- Industriale;
- Artigianale;
- Commerciale e centro commerciale;
- Esposizione e vendita;
- Residenziale (connesso all'attività produttiva con un max di 100 / 150 mq di superficie lorda per abitazione del custode o del conduttore);
- Attrezzature private di uso pubblico;
- Verde pubblico, Verde Privato;
- Parcheggi;
- Ricettività.

Sono consentite inoltre le destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo quali officine, uffici, laboratori, centri di servizio.

La zona D comprende quattro sottozone:

Sottozona "D1": Insediamenti produttivi esistenti e di completamento;

Sottozona "D2": Insediamenti produttivi di nuovo impianto;

Sottozona "D3": Insediamenti produttivi artigianali;

Sottozona "D4": Attività estrattive e minerarie.

Gli interventi in tale sottozone, con esclusione della sottozona D4, si attuano tramite strumento urbanistico preventivo, in base a parametri urbanistici diversificati per ciascuna sottozona.





Nelle prescrizioni particolari è previsto tra l'altro che, all'interno della volumetria di ogni edificio, si possono prevedere cubature per abitazioni per custode e gestori, della superficie non superiore a 100/150 mq, da realizzare comunque solo contemporaneamente o successivamente alla parte produttiva.

### In merito alle zone "D:

Considerato eccessivo e non rispondente a reali e documentate esigenze il previsto complessivo dimensionamento dell'ampliamento dell'esistente zona produttiva con due ulteriori comparti che definiscono una superficie territoriale pari a mq 58.430 e riscontrata altresì la parziale e limitata attuazione del comprensorio previsto nel vigente PRG, **si prescrive:**

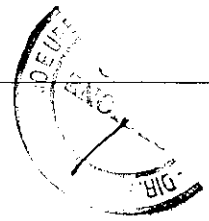
- Sia da escludere, tra le destinazioni d'uso previste, la destinazione per **Ricettività** in quanto non compatibile con le specifiche destinazioni per attività industriali ed artigianali.
- **Sia destinata a zona agricola ordinaria E1 la sottozona D2** "Insediamenti produttivi di nuovo impianto" che individua un comparto della superficie di mq **11.244** per attività artigianali, con la conseguente ablazione delle relative norme previste dall'art.36 delle NTA
- La prevista soppressione della sottozona D2 trova ulteriore giustificazione dall'opportunità che le zone produttive trovino una collocazione il più possibile delocalizzata rispetto alle zone residenziali, come riscontrabile nelle prescrizioni desunte dal parere espresso dalla ASL - Servizio Igiene Pubblica - di Viterbo.
- Vengano declassate a zona agricola normale E1 le aree aventi previsione di sottozona D4 di "Aree per Attività estrattive e minerarie" come prescritto nel parere reso dalla Direzione Regionale Agricoltura - Area Diritti Collettivi ed Usi Civici - della Regione Lazio.

### 5) ZONE "E" -- ZONE AGRICOLE

Il territorio viene suddiviso in 4 sottozone "E1", "E2", "E3", "E4", in relazione alla specificità ed identità del territorio di Farnese:

- **Sottozona "E1":** Zone per attività agricola ordinaria ;
- **Sottozona "E2":** Zone per attività agricola estensiva;
- **Sottozona "E3":** Zone per attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- **Sottozona "E4":** Zone boschive e di interesse naturalistico ambientale.

In merito alle suddette sottozone, pur riscontrato che le rispettive normative prevedono destinazioni, indici e parametri che si conformano alla normativa di cui alla L.R. 38/85, **si prescrive:**



- che venga esclusa dai parametri urbanistici, definiti dall'art. 38 delle NTA delle sottozone E1 ed E2, la prevista tipologia residenziale di case bifamiliari isolate.

- che vengano soppresse le previste diverse zonizzazioni della sottozona "E3", che individuano le parti del territorio comunale in cui sono presenti presistenze insediative, di cui tra l'altro non risultano riportate le relative consistenze in termini di volumi o superfici, quali borghi rurali, centri aziendali tipici o fabbricati e complessi edilizi storici e di particolare interesse, riclassificandole, così da assumere la stessa classificazione di sottozona E1 o E2 in cui risultano incluse. Quanto sopra essendo previste, per tali presistenze edilizie, cambiamenti di destinazione d'uso, quali centri di produzione e trasformazione di prodotti artigianali, attività di ricettività extralberghiera, ed altre attività non compatibili con la destinazione della prevista zona agricola in cui ricadono.

Resta ferma la possibilità di utilizzare tali edifici per le attività ammesse e previste dalla L.R. 36/97 "Norme in materia di agriturismo", qualora gli stessi edifici risultino utilizzati per lo sviluppo di attività complementari, integrate e non prevalenti delle aziende agricole in cui risultano ricadere.

- Che venga eliminata la norma prevista dal 3° comma dell'art. 38 relativo alla sottozona E4 – Zone Boschive - che recita: "Le superfici fondiari incluse in questa sottozona possono tuttavia concorrere alla formazione della superficie aziendale minima per la realizzazione di interventi localizzati e dimensionati secondo i parametri previsti nella sottozona agricola contigua." Tale norma risulta in contrasto con l'art. 10 comma 8.1 della L.R. n. 24 del 6.04.98 come modificata ed integrata della L.R. n.18 del 9.12.2004 e n.4 del 28.04.2006.
- Che alle aree della sottozona agricola E2 ricomprese nell'ambito delle perimetrazioni che individuano i siti delle zone Sic e ZPS, definiti con il progetto "Natura 2000", siano riclassificate come sottozona E5 ed alle stesse venga applicata la normativa più restrittiva della sottozona E4, così da non consentire interventi che possano incidere sul mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei suddetti siti. Resta fermo comunque l'obbligo, in tutte le aree ricomprese nei perimetri delle zone SIC e ZPS ricadenti nel territorio comunale, di richiedere la Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97, qualora vengano proposti su tali aree interventi specifici non rientranti tra le tipologie escluse elencate nell'allegato A della Delibera della Giunta Regionale n. 534 del 4.08.2006.

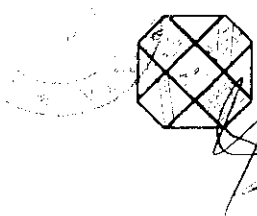
### 6) **ZONE "F", "T" – ZONE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O PRIVATE DI INTERESSE COMUNE**

Comprendono tutte le aree pubbliche preordinate all'acquisizione da parte del Comune o già dallo stesso acquisite, nonché aree destinate ad attrezzature e servizi privati di interesse generale.

Le diverse zone e sottozone sono così di seguito elencate individuando quelle a destinazione pubblica e quelle a destinazione privata:

#### **Zone a destinazione Pubblica**

##### **Sottozona "F1" – Aree per l'istruzione.**



Individua le aree per asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo previste al punto a) dell'art.3 del D.M. 2.04.68 n.1444.

### **Sottozona "F2"- Aree per le attrezzature di interesse comune**

Individua le aree per le attrezzature di interesse comune previste al punto b) dell'art.3 del D.M. 2.04.68 n.1444.

### **Sottozona "F3"- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport.**

Individua le aree per le attrezzature di interesse comune previste al punto d) dell'art.3 del D.M. 2.04.68 n.1444.

### **Sottozona "F4"- Aree per parcheggi**

Individua le aree per parcheggi pubblici previste al punto c) dell'art.3 del D.M. 2.04.68 n.1444, in aggiunta ai parcheggi di pertinenza dei singoli edifici, con la previsione anche di possibilità di realizzare parcheggi pubblici interrati o seminterrati.

### **In merito alle sottozone F a destinazione pubblica**

**Si prescrive** che dalla attrezzatura indicata al punto d) dell'elenco riguardante : Sedi di attività amministrative pubbliche e private, venga eliminata la prevista destinazione privata.

In relazione alla eccessiva quantità di aree a standard previste nella presente Variante, che come risulta dalle tabelle riportate nella relazione, risultano definire un rapporto di 63,2 mq ad abitante, considerato comunque che la maggior parte delle suddette aree risultano già acquisite al patrimonio comunale, **si prescrive** tuttavia di eliminare le nuove aree che dovranno essere acquisite mediante esproprio che si ritengono eccessive, pertanto :

- eliminare la sottozona "F2" della superficie di mq 16.684, compresa tra il campo sportivo e la sottozona D3, la cui destinazione ad area da destinare alla protezione civile per gli interventi in caso di calamità naturali può essere assunta dall'utilizzo dell'area del limitrofo campo sportivo.

In conformità a quanto prescritto dall'art. 27 bis della L.R. n.24 del 6.07.1998, per le seguenti aree, in quanto ricadenti in zona agricola di non trasformabilità del vigente PRG essendo ricomprese nella fascia di rispetto del fosso vincolato, **si prescrive** quanto segue:

- La sottozona "F3", compresa tra la strada denominata Via di San Magno e la strada Delle Piagge adiacente il centro storico, dovrà essere utilizzata per la sola
- destinazione a verde pubblico con interventi limitati alla sistemazione a verde senza alterare la configurazione dei luoghi, con l'esclusione di utilizzo per strutture ed impianti sportivi.



- Dovrà essere riclassificata a sottozona F3 la prevista superficie di mq 669 destinazione a sottozona F4 – parcheggio, adiacente la sottozona A3 e la strada di accesso alla esistente lottizzazione della sottozona C1.

Sia inserita nella zonizzazione della Variante, con la classificazione di sottozona F7, l'area che individua la superficie destinata ad " ISOLA ECOLOGICA " in loc. Le Sparme che non risulta prevista nella presente Variante in quanto oggetto di successiva definizione con specifico atto e per la quale risulta comunque acquisito, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, il prescritto parere di compatibilità della specifica destinazione d'uso con gli aspetti geomorfologici.

## Zone a destinazione privata

### - **Sottozona "F5"- Aree per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio**

Sono aree libere o occupate da complessi edilizi in posizione limitrofa al centro abitato destinate all'attuazione di interventi, atti a favorire e promuovere lo sviluppo del territorio valorizzando la vocazione turistica e ricettiva con servizi ed attrezzature private di interesse pubblico che dovranno essere realizzate da privati mediante la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti che prevedano le seguenti attività:

- Turistico ricettivo (Alberghi, ostelli, case vacanza, ricettività a basso costo);
- Sanitario riabilitativo (case di cura e di riposo, centri benessere, centri di riabilitazione);
- Ricreativo sportivo (centri fitness, sale da gioco e per spettacoli, centri sportivi e per equitazione, campeggi);
- Culturale educativo (sedi di centri studi, sale mostre, centri per seminari e convegni).

Gli interventi vengono attuati mediante il preventivo ricorso a piani attuativi regolati da apposita convenzione.

E' prevista in sede di ristrutturazione la possibilità di un aumento tantum del 10% delle superfici utili esistenti finalizzato all'adeguamento igienico sanitario ed impiantistico degli edifici, mentre per le aree libere da fabbricati è prevista, sempre mediante preventivo ricorso a piani attuativi, una possibilità di edificare complessi edilizi a servizio delle attività previste con un indice non superiore a 0,15 mc/mq e comunque con una previsione di una volumetria non superiore a mc 1.500 ed altezza massima di ml 3,50.

### - **Sottozona "F6"- Riserva Naturale "Selva del Lamone"**

Individua l'area della riserva naturale di interesse regionale, di oltre 2.000 ha, istituita ai sensi della L.R. n.29/97 per la quale risulta redatto il **Piano dell'Area Naturale Protetta** ai sensi dell'art.26 della sopra richiamata legge regionale.



Nelle more della definitiva approvazione del suddetto Piano, che sostituisce i piani territoriali ed urbanistici di qualsiasi livello, l'area risulta nella presente Variante sottoposta alla disciplina della sottozona agricola F4.

### **In merito alle sottozone F a destinazione privata**

Si prescrive che dalle destinazioni d'uso delle sottozone "F5" siano eliminate quelle di seguito indicate:

Nel Turistico ricettivo, le case per vacanza, in quanto le attività consentite nelle sottozone F5 dovranno essere solo quelle che prevedano una conduzione unitaria delle strutture da realizzare.

Nel Ricreativo sportivo, i campeggi, non ritenendo tali strutture adeguate in relazione sia alla stretta connessione e vicinanza con il centro abitato, che con gli edifici anche di importanza storico architettonica che sono presenti nelle suddette sottozone F5.

Per la interferenza con la fascia di rispetto del cimitero, fascia ricondotta d'ufficio alla perimetrazione del vigente PRG, dovranno inoltre essere ricondotte a zona agricola E1 parte della zona F5 posta a confine con il cimitero e parte della sottozona F5, posta a confine con la strada provinciale del Lamone, con esclusione dell'area di pertinenza dell'edificio esistente che costituisce la corte catastale dello stesso, così da consentire la possibilità di attuare la ristrutturazione dell'edificio per le destinazioni d'uso previste per tale sottozona, in considerazione di quanto previsto dall'ultimo capoverso del comma 1. dell'art.28 della Legge n.166 del 1.08.2002, che per gli edifici esistenti nella zona di rispetto del Cimitero consente interventi di recupero anche con cambio di destinazioni d'uso.

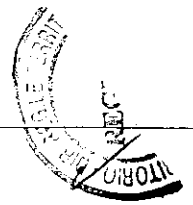
La Variante prevede inoltre le ulteriori seguenti sottozone:

**Sottozona "T" Aree a servizio della mobilità**

**Sottozona "VR" Verde di rispetto.**

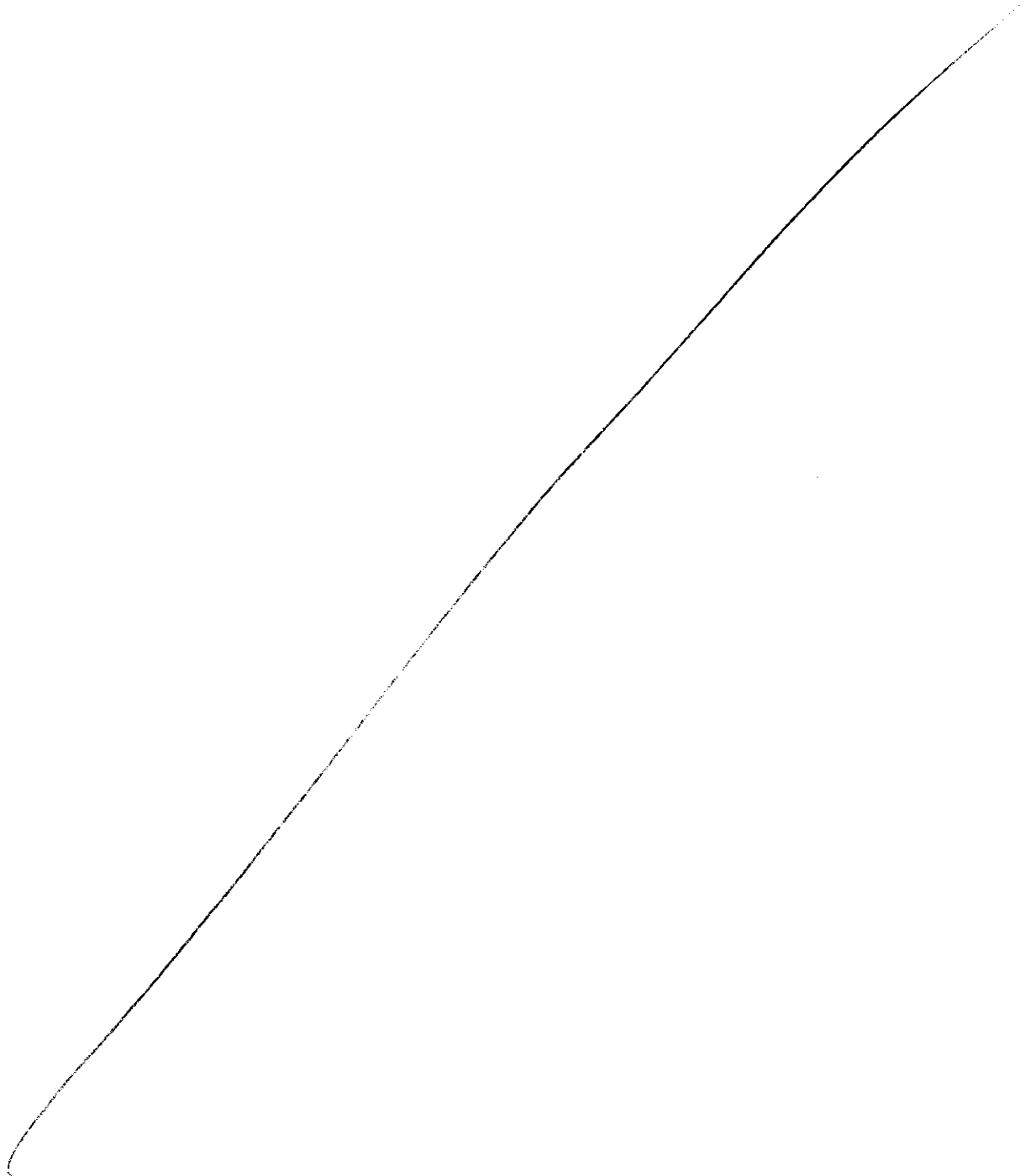
**Sottozona "VP" Verde privato.**

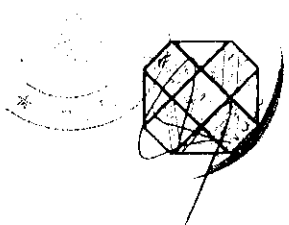
In merito, nel ritenere corretta la normativa formulata per tali sottozone, si ritiene, in relazione alle previsioni zonizzative della Variante, di prescrivere la riconduzione a zona agricola E1 delle sottozone VR, della superficie di mq 24.805, e VP, della superficie di mq 12.806, poste in adiacenza alla sottozona C4 ( Insediamenti turistico residenziali ), in considerazione della avvenuta riconduzione ad analoga zona agricola della suddetta sottozona C4 a cui tali aree risultano collegate.



**Tabella dimensionamento del PRG, a seguito delle modifiche introdotte d'ufficio, rapportato a 140 mc/ab per volumetria esistente delle sottozone B1 e B2 e 100 mc/ab per le nuove volumetrie previste nella Variante**

Nella tabella risultano inoltre calcolati gli abitanti da insediare per la ristrutturazione delle volumetrie e degli alloggi esistenti nelle varie sottozone distinti in residenti e non residenti.





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
 Comitato Regionale per il Territorio

Zona	Volume Esistente mc	Abitanti Residenti attuali n.	Volume di progetto residuo/nuovo mc	Abitanti da insediare nelle attuali previsioni n.	Abitanti da insediare nelle previsioni di progetto n	Abitanti da insediare per ristrutturazione volumetrie ed alloggi esistenti n.	Totale abitanti residenti previsti n
A1	61.500	421	-	-	-	-	421
B1	45.000 residenziali 35.000/140 Ab.250	217	1.200 /100	12	-	non residenti 30	229
B2	74.500 residenziali 53.000/140 Ab 375	344	1.268/100	13	-	31	388
C1	93.149/120 Ab. 776	715	20.062/100	201	-	Non residenti 30	943
C2	-	-	21.000/100	-	210	-	210
C3	-	-	6.000/100	-	60	-	60
E	-	32	-	-	-	-	32
D	-	-	-	-	10	-	10
<b>TOT</b>		<b>1.729</b>		<b>226</b>	<b>280</b>	<b>58</b>	<b>2.293</b>

Incremento  $226 + 280 + 58 = 564 > 519$





$1729 + 564 = 2254$  Incremento del 32%

$1729 + (30\%) 519 = 2248$

### STANDARD URBANISTICI

Le aree destinate a standard, con le esclusioni e modifiche operate d'ufficio, risultano comunque superiori al minimo di 18 mq/ab previsto dal D.M.1444/68.

Le superfici ed i rapporti risultano ripartiti come di seguito con riferimento al numero di abitanti ridefinito d'ufficio pari a n. 2.293:

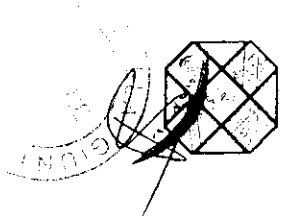
- Aree per istruzione :	Mq.11.892 pari a 5,18 mq/ab
- Aree per attrezzature di interesse comune :	Mq.12.083 pari a 3,94 mq/ab
- Aree per verde pubblico	: Mq.23.250 pari a 10,13 mq/ab
- Aree per parcheggi	: Mq.17.538 pari a 7,64 mq/ab
-----	
TOT.	: Mq 64.763 pari a 28,24 mq/ab

Sono inoltre previste aree per attrezzature per lo sport pari a Mq 41.808, per il cimitero pari a mq 8.354 e per il depuratore pari a mq 5.680.

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel riscontrare che le stesse appaiono, nel complesso, sufficientemente chiare, si ritiene che debbano comunque essere modificate ed aggiornate con riferimento alle norme, disposizioni, classificazioni e procedure previste dal Testo Unico dell'edilizia, di cui al DPR n. 380 del 6 giugno 2001, come da ultimo modificato dal D.lgs n.301 del 27.12.2002, in particolare:

- L'art.12 -Parametri urbanistici-, al punto - V- **Volume di progetto dell'edificio**, il terzo capoverso dovrà essere modificato come di seguito: " *Il conteggio del volume si effettua*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

*moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani, nella parte delimitata dai muri perimetrali, per l'altezza pari a ml 3,20".*

- L'art. 16 -Destinazioni d'uso-, nella tabella in cui risultano individuate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari alle stesse dovranno essere eliminate:

Dall'Attività turistiche e ricettive le previste destinazioni a: **residenze turistiche e case per ferie.**

Dalle Attività di interesse comune le previste destinazioni a: **convivenze.**

Dai Servizi privati di interesse generale le previste destinazioni a: **convivenze.**

**Le NTA dovranno inoltre essere integrate**, anche in conseguenza dei pareri espressi dai Dipartimenti Regionali competenti, con i seguenti ulteriori articoli: *Art. 49, Art. 50, 51*, come di seguito:

## **ART. 49- Aree di Demanio e Private gravate da Usi Civici**

Il presente articolo risulta costituito dal testo integrale del parere espresso ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 03.01.1986, modificata dall'art. 7 della L.R. n. 59 del 19.12.1995, dal Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 “ Diritti Collettivi ed Usi Civici ”, con nota prot n. 142573/D3/06 del 27.10.2005, con le relative prescrizioni.

## **ART. 50 Prescrizioni ai sensi art. 89 del DPR n. 380/2001**

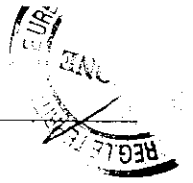
Il presente articolo risulta costituito dal testo integrale del parere espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380 del 6.06.2001 ( ex art. 13 della L. 64/74), dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo -, con nota prot. 38530/25/05, Fascicolo 4133, del 6.03.2006, con le relative prescrizioni.

## **ART. 51 Barriere architettoniche**

La progettazione e la realizzazione di opere pubbliche e private relative all'attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità alla 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 ed al D.P.R. 503/96.

## **VINCOLI**

### **VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE**



La Variante prevede, rispetto al vigente PRG, la riduzione della fascia di inedificabilità dal Cimitero dai prescritti ml 200 a ml 80,00.

Tale riduzione non si ritiene ammissibile ai sensi dell'art. 28 della Legge n.166 del 1.08.2002 che modifica l'art. 338 del R.D. n.1265/34. Tale norma infatti consente, tra l'altro, qualora ricorrano particolari condizioni che non consentano di provvedere altrimenti, che il consiglio comunale possa approvare un ampliamento del Cimitero riducendo la distanza dall'abitato dai prescritti 200 ml fino a 50 ml. Diversamente, qualora si consentisse, già in sede di PRG, di ridurre in modo uniforme la fascia di rispetto con la previsione di zone soggette ad edificazione fino 50 ml dall'esistente cimitero, verrebbe preclusa ogni possibilità di futuro ampliamento dello stesso.

Inoltre, con riferimento al terzultimo comma del richiamato art. 28, il quale prevede che, qualora si debba dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento edilizio, il consiglio comunale possa consentire, sempre previo parere della ASL, la riduzione della zona di rispetto dal cimitero, essendo tale procedura prevista per dare attuazione ad un intervento singolo e specifico, che deve investire solo una parte della fascia di rispetto, non si ritiene che in sede di variante generale al PRG ricorrano i presupposti per ridurre in modo omogeneo la fascia di rispetto.

- La fascia di rispetto dal cimitero dovrà pertanto essere ricondotta alla perimetrazione definita nel PRG vigente, con la conseguenza di riportare a zona agricola "E1" tutte le diverse zonizzazioni previste nella Variante in esame, come specificatamente riportato nelle modifiche apportate d'ufficio relative ad ogni singola zonizzazione.

### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA:

Il Comune Farnese ricade nel P.T.P. Ambito Territoriale n. 1, adottato con DGR n.2266 del 28.04.1987 ed approvato con L.R. 24 del 06.07.1998, per il quale risulta approvato il testo coordinato delle NTA con D.G.R. n. 4469 del 20.10.1999, pubblicata sul S.O. n.1 del B.U.R. del 20.10.1999, testo che disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

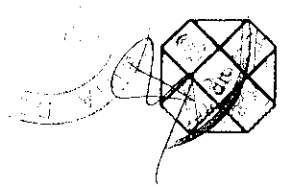
Il territorio comunale è interessato:

Dai vincoli imposti ai sensi dell'art. Art. 142 del D.P.R. 42/2004 (già art. 1 della Legge 431/85), quali:

- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici;
- Territori coperti da foreste e da boschi;
- Aree di rispetto archeologico e storico;
- Terreni gravati da usi civici

Dai Beni Paesaggistici definiti dall'art.134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004:

- R.D. 3267/1923 idrogeologico – forestale;  
D.M. 22.05.1985 Zona Selva del Lamone ;
- L.R. n. 45 del 12.09.1994 Riserva Naturale Regionale Selva del Lamone.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

## **RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA DELLA TUTELA PAESAGGISTICA**

Per quanto riguarda la compatibilità delle previsioni del PRG con il P.T.P. n. 1, nel cui ambito ricade il Comune di Farnese, si riscontra di massima una conformità con le prescrizioni ed i criteri di salvaguardia adottati dallo stesso P.T.P.

In particolare i seguenti interventi, pur ricadendo in aree interessate da vincoli di tutela della fascia di rispetto dei 150 ml dei corsi d'acqua pubblici, si debbono ritenere compatibili per le motivazioni riportate:

- Adeguamento del tracciato stradale per realizzare la nuova circonvallazione a sud dell'abitato ricadente nella fascia di rispetto del primo affluente del Fosso delle Sparme. L'intervento, essendo classificabile come infrastruttura viaria, ricade tra quelli per i quali è prevista la deroga ai sensi del comma 14-bis dell'art.7 della L.R. 24/98, con le prescrizioni nello stesso articolo riportate.
- Previsione in luogo della vigente destinazione a zona agricola, nella fascia di rispetto del primo affluente del Fosso del Caio, delle nuove destinazioni di Zona "A3"- Aree di particolare pregio ambientale- ed "F3"- Aree per spazi pubblici attrezzate a parco e per il gioco e lo sport - . Le nuove destinazioni di zona risultano conformi a quanto prescritto dal comma 10 bis dell'art. 7 della L.R. 24/98 prevedendo interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti.

## **RISPONDEZZA A STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

Per quanto riguarda gli aspetti relativi all'assetto idrogeologico del territorio la presente Variante ha tenuto conto delle problematiche individuate nel progetto del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Fiora in cui ricade il Comune di Farnese, verificando che le destinazioni urbanistiche assegnate a ciascuna zona fossero coerenti con i livelli di pericolosità geomorfologia ed idraulica riportati nel suddetto Piano.

In merito alle competenze tra Regione Lazio ed Enti di gestione delle **Aree Naturali Protette**, pur avendo riscontrato che le previsioni della Variante in esame, così come modificate ed integrate d'ufficio, assicurano il totale rispetto sia del regime di tutela dell'Area Naturale Protetta che dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) e delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) individuate nel territorio comunale con il progetto "Natura 2000", l'assenso sugli assetti del territorio, impone uno specifico intervento dell'amministrazione regionale da attuarsi con la procedura dettata dall'art. 8, 8° comma, della L.R. n. 29 del 06.10.1997, che recita: *" Gli strumenti urbanistici generali dei comuni inclusi nell'area naturale protetta, non ancora approvati alla data di entrata in vigore della presente legge, sono sottoposti al nulla osta reso, in sede di comitato regionale per il territorio, istituito con la legge regionale 22.12.1999, n. 38 ( Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, dall'Assessorato competente in materia di aree naturali protette, che ne verifica la compatibilità con le finalità di cui all'art. 2. Il comitato regionale per il territorio è integrato dal dirigente regionale competente in materia di aree naturali protette."*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

## OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, dell'Avviso di Deposito e dell'avvenuto deposito presso la Casa Comunale del Progetto della Variante al PRG, dal 10.10.2003 al 10.11.2003, sono state presentate complessivamente n. 10 osservazioni acquisite nei trenta giorni successivi alla data di pubblicazione, come previsto dall'art. 9 della L. 1150/42.

Il Comune ha regolarmente esaminato e controdedotto tutte le suddette 10 osservazioni con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 19.03.2004.

In merito alle osservazioni, nei limiti di compatibilità con le determinazioni assunte in sede istruttoria, **si concorda con le controdeduzioni comunali.**

Tutto quanto sopra premesso e considerato

### rilevato che

le modifiche sopra riportate e proposte, ai sensi dell'art. 3 della L. 765 del 06.08.1967, non comportano innovazioni tali da mutare le caratteristiche essenziali del PRG in esame ed i relativi criteri di impostazione, si esprime

### PARERE

che la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Farnese, adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 33 del 29.09.2003, sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui ai precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 6.08.1967 e che, per le osservazioni presentate, si concorda con le controdeduzioni comunali.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iaconone)

