



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCEEDSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 27/02/2003

ADD. 27/02/2003 SETTA BRDF DELLA REGIONE LAZIO, VIA
CRISTOFORO COLOMBO 112 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
COMPOSTA:

MARAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
MONTINO	Esterino	Vice	MARUCCIO	Vincenzo	"
ASFOAKE	Bruno	Presidente	KIERI	Luigi	"
COPPOLINI	Anna Salome	Assessore	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	SCALFA	Francesco	"
LALLA	Francesco	"	TRIGLI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Marlo	"	SARATTI	Filiberto	"
RICHERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo JACONIS

***** CHIUSO

ASSENTI: MONTINO DALIA MANCINI


DELIBERAZIONE N. 87

Oggetto:

Comune di Montefiascone (Vt). Variante Generale al P.R.G.
adottata con deliberazione consiliare n. 19 del 07.04.2003.
Approvazione.





87 27 FEB. 2009 

Oggetto: Comune di Montefiascone (Vt).

Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 19 del 07.04.2003.

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 Montefiascone (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2799 del 18.07.1975 e di successiva Variante Generale n. 5215 del 25.09.1980;

VISTA la deliberazione consiliare n. 19 del 07.04.2003 con la quale il Comune di Montefiascone (Vt) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 82 osservazioni di cui n. 65 nei termini e n. 17 fuori termine, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 73 del 23.12.2003;

CHE direttamente a questa Regione sono pervenute, fuori termine, ulteriori n. 7 osservazioni di cui una presentata dall'Ufficio Tecnico Comunale;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 146/2 reso nella seduta del 18.09.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 165252 del 23.09.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune Montefiascone (Vt) copia del suddetto voto n. 146/2/2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 42 del 11.11.2008 con la quale il Comune di Montefiascone (Vt) ha accolto integralmente le modifiche contenute nel citato parere del C.R.p.T.;





87 27 FEB. 2009 

VISTA la nota n. 240 del 03.04.2003 con la quale la A.S.L. Viterbo Sez. I - Servizio Igiene Pubblica - ha espresso dal punto di vista igienico-sanitario il proprio parere favorevole;

VISTA la nota n. 3318 del 02.07.2003 con la quale il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale - ha espresso in linea di massima parere favorevole, ribadendo le osservazioni, integralmente riportate nell'allegato A del presente provvedimento, formulate con precedente nota della medesima Soprintendenza n. 9736 del 12.11.2001,;

VISTA la nota n. D2/180994 del 27.11.2003 con la quale l'Assessorato Regionale all'Ambiente - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area "2A/08 Difesa del Suolo, in merito alla Variante Generale al P.R.G. del comune di Montefiascone (Vt), ha espresso - ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/1999 - il parere integralmente riportato nell'allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota n. 156181/D3/06 del 23.11.2005 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 06 Diritti Collettivi ed Usi Civici, ha espresso parere favorevole alle condizioni integralmente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 146/2 del 18.09.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

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

all'unanimità

DELIBERA

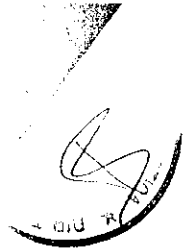
di approvare la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Montefiascone (Vt) con deliberazione consiliare n. 19 del 07.04.2003, per i motivi, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 146/2 del 18.09.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

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

- All. 1 - Relazione
- All. 2 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. A - Zonizzazione 1:10.000
- Tav. B - Zonizzazione 1:10.000





87 27/11/2003 JJ

- Tav. C - Zonizzazione 1:10.000
- Tav. D - Zonizzazione 1:10.000
- Tav. 1 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 2 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 3 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 4 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 5 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 6 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 7 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 8 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 9 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 10 - Zonizzazione 1:5.000
- Tav. 11 - Zonizzazione 1:5.000

Nel parere n. D2/180994 del 27.11.2003 dell'Assessorato Regionale all'Ambiente - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area "2A/08 Difesa del Suolo, nella carta dell'idoneità e nella carta della pericolosità e vulnerabilità di cui al citato parere.

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



Allegato A

IL PRESIDENTE : F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 03 MAR. 2009





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEG. alla DELIB. N. 87 W

DEL 27 FEB 2009

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 146/2, del 18 Settembre 2008.

Relatore:

arch. Demetrio Carini

OGGETTO: Comune di Montefiascone (VT)
Variante Generale al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 19, del 07.04.2003.

IL COMITATO

Vista la nota n. 9483 del 03.06.2004 con la quale il Comune di Montefiascone ha trasmesso a questa Direzione, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 del 08.11.1977, gli atti e gli elaborati relativi alla Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune in oggetto;

Viste le ulteriori integrazioni prodotte successivamente dal Comune medesimo;

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati

PREMESSO

Il Comune di Montefiascone e' dotato di un Piano Regolatore approvato con delibere di G.R. n. 5215 del 25/05/1980 e n. 121 del 27.01.1981;

Con deliberazione del C.C. n. 19 del 07.04.2003 il Comune di Montefiascone ha riadottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 82 osservazioni, di cui 65 nei termini e 17 fuori termine.

Con deliberazione del C.C. n. 73 del 23.12.2003 sono state controdedotte le osservazioni alla Variante Generale al P.R.G.;

Con nota n. prot D2/180994 del 27.11.2003 l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, L.R. 72/75 e della delibera G.R. 2649/99;

Con nota n. prot 156181/D3/06 del 23.11.2005 la Direzione Regionale Agricoltura Area 06 - Diritti Collettivi ed Usi Civici- ha prodotto, in materia di usi civici l'attestazione prevista dall'art. 3 della L.R. n. 6 del 27.01.2005 con prescrizioni



La Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Montefiascone si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- 1) Richiesta di Approvazione
- 2) Deliberazione del C.C. n. 19 del 07.04.2003 per la riadozione della Variante Generale a P.R.G. completa degli estremi di pubblicazione
- 3) Avviso di deposito e pubblicazione della Variante Generale al Piano Regolatore in data 08.05.2003 con attestazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio dal 08.05.2003 al 09.06.2003
- 4) Manifesto, ovvero certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza
- 5) Stralcio dei quotidiani a larga diffusione "Il Messaggero", "Il Tempo", "Il Corriere di Viterbo", "La Repubblica" e sul sito Internet del Comune sui quali e' stato pubblicato l'avviso di deposito
- 6) Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali di libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate
- 7) Registro protocollo delle osservazioni presentate
- 8) Delibera di C.C. n. 73 del 23/12/03 di controdeduzione alle Osservazioni alla Variante Generale al PRG complete degli estremi di avvenuta pubblicazione
- 9) Nota n. prot. D2/180994 del 27/11/03 l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, L.R. 72/75 e della delibera G.R. 2649/99
- 10) Nota n. prot 156181/D3/06 del 23/11/05 la Direzione Regionale Agricoltura Area 06- Diritti Collettivi ed Usi Civici- ha prodotto, in materia di usi civici l'attestazione prevista dall'art. 3 della L.R. n. 6 del 27/01/05
- 11) Elaborati tecnici della Variante generale allegati alla delibera del C.C. n. 19 del 07/04/03:

- All. 1 - Relazione
- All. 2 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. A - Azzonamento del Territorio 1:10.000
- Tav. B - Azzonamento del Territorio 1:10.000
- Tav. C - Azzonamento del Territorio 1:10.000
- Tav. D - Azzonamento del Territorio 1:10.000
- Tav. 1 - Azzonamento del Territorio 1:5.000
- Tav. 2 - Azzonamento del Territorio 1:5.000
- Tav. 3 - Azzonamento del Territorio 1:5.000
- Tav. 4 - Azzonamento del Territorio 1:5.000
- Tav. 5 - Azzonamento del Territorio 1:5.000





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Tav. 6 - Azzonamento del Territorio 1:5.000
- Tav. 7 - Azzonamento del Territorio 1:5.000
- Tav. 8 - Azzonamento del Territorio 1:5.000
- Tav. 9 - Azzonamento del Territorio 1:5.000
- Tav. 10 - Azzonamento del Territorio 1:5.000
- Tav. 11 - Azzonamento del Territorio 1:5.000

DALLA RELAZIONE CHE ACCOMPAGNA IL PIANO SI SONO RILEVATI I SEGUENTI DATI:

Il territorio comunale di Montefiascone, che dista 16 Km dal capoluogo Viterbo e ricopre una superficie di 10.471Ha, è costituito da vari nuclei abitati di cui i più importanti sono, oltre al centro capoluogo, la frazione Zepponami, la frazione Mosse, le Coste e le Grazie.

I confini del territorio di Montefiascone sono costituiti a sud-ovest dai Monti della Tolfa e di Canino che delimitano la piatta distesa della Maremma; a sud il confine è con Viterbo e, al di là di questa, con i Monti Cimini; ad est e a nord i confini sono, rispettivamente, con la catena degli Appennini e con il Massiccio dell'Amiata.

La grande viabilità si articola su due assi, tra loro quasi ortogonali, la SS Cassia e la SS umbro-casertinese, che costituiscono il sistema viario principale, e che hanno rappresentato dal 2° dopoguerra le matrici generatrici dell'espansione urbana montefiasconese, inglobandosi nel tessuto urbano, con i conseguenti problemi legati al traffico ed alla vivibilità delle città.

La SS Cassia collega Montefiascone alla Trasversale Civitavecchia-Terni, dalla quale dista circa 14 Km.

La SS umbro-casertinese collega Montefiascone alla A1 – Autostrada del Sole, casello di Orvieto dal quale dista circa 18 Km.

Inoltre è presente la stazione ferroviaria di Zepponami, frazione del Comune, facilmente raggiungibile da tutto il territorio comunale, collegata alla linea Roma – Orte – Viterbo ed utilizzata dai pendolari che ogni mattina si trasferiscono nella capitale per motivi di lavoro.

L'analisi delle problematiche legate alla viabilità, circoscritta alla porzione di territorio ricadente nell'ambito, mostra che le maggiori difficoltà di collegamento sono causate dall'andamento orografico, dalla presenza di notevoli pendenze e dalla polverizzazione sul territorio rurale di un'enorme quantità di edilizia di recente formazione.

Complessivamente l'area ad ovest e sud non presenta grandi difficoltà di collegamenti.

In generale i collegamenti con i comuni limitrofi non richiedono la creazione di nuove infrastrutture viarie, piuttosto necessitano di interventi di risistemazione per migliorare quelle esistenti;



mentre i collegamenti interni necessitano della creazione di un nuovo asse viario tangenziale al centro abitato che possa ridurre drasticamente il traffico sui tratti interni della SS Cassia, della SS Umbro-Casentinese e della SP Verentana.

USI CIVICI

Con nota prot. n. 156181/D3/06 del 23/11/05 la Direzione Regionale Agricoltura - Area 06- Diritti Collettivi ed Usi Civici - della Regione Lazio ha rilasciato il seguente parere favorevole alla proposta di variante generale al PRG di Montefiascone a condizione che:

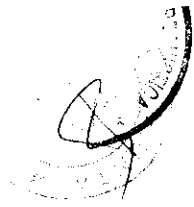
(...)

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
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate.
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni Agrarie, acquisite ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27.
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni o 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,



REGIONE LAZIO

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

con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzate 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 (Permesso a Costruire), a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 8 della L.R. n. 6 del 27/01/05.

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

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

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge n. 1766 del 16/06/1927 ovvero art. 4 della L.R. n. 6 del 27/01/2005.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG 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) Il Comune di Montefiascone, e qualora ne ricorrano le condizioni, sarà tenuto a richiedere le autorizzazioni al mutamento di destinazione di quelle aree destinate a servizi di pubblico interesse, dalla variante di che trattasi.*
- 3) Per le aree che diverranno edificatorie e per quelle site in zona agricola ed edificate senza la regolare autorizzazione comunale, ad avvenuto riconoscimento della demanialità delle terre contestate, il Comune può procedere alla alienazione dei terreni interessati, secondo le modalità e termini fissati dall'art. 8 della L.R. n. 6 del 27/01/05.*

(...)

PARERE GEOLOGICO

Con nota di cui al Prot. n. D2/180994, fascicolo 2947 del 27/11/2003, l'Assessorato all'Ambiente Dipartimento territoriale Direzionale Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2° Difesa del suolo e Servizio geologico regionale 08 ha formulato il parere favorevole rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L.n°64/74 L.R. 72/75 e della



D.G.R. 2649/99.

(...)

Il Direttore Regionale dell' Ambiente Protezione Civile

VISTA la richiesta del Comune di Montefiascone, pervenuta a questo ufficio con nota n. 12411 del 25/07/2001, per l'emissione del parere ai sensi dell'art.13 legge 64/74 è stata analizzata la documentazione presentata, sono state richieste delle integrazioni e sono stati effettuati dei sopralluoghi;

VISTA la relazione tecnica d'ufficio dei Dr. Sericola e Catalano;

VISTA la L.R. n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTA la D.G.R.L. n. 1232 del 06/09/2002: con la quale è stata istituita la figura del Direttore di Dipartimento;

VISTA la D.G.R.L. n. 1314 del 01/10/2002, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio ed Ambiente al Prof. Ing. Patrizio Cuccioletta;

VISTA la D.G.R.L. n. 1341 del 11/10/2002, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile al Dr. Raniero De Filippis;

VISTA la Legge n. 64 del 02/02/1974;

VISTA la L.R. n. 38 del 22/12/1999;

VISTA la D.G.R.L. n. 2649 del 18.05.1999, la D.G.R.L. n. 385 del 15.02.2000 e la D.G.R.L. n. 655 del 8.5.2000.

TENUTO CONTO che il territorio comunale presenta diverse criticità riconducibili ad una delle seguenti casistiche:

- aree con dissesti in atto;
- aree fortemente acclivi (potenzialmente franose);
- zone d'alveo dei principali fossi;
- zone con cavità sotterranee;

CONSIDERATO l'elevato numero di frane censite nei Piani di Assetto geologico sia dall'Autorità di Bacino del Tevere che dai Bacini Regionali, ed in generale i fenomeni di instabilità presente su tutto il territorio comunale.

PRESO ATTO che in prossimità della riva del lago, lungo i fossi del Maltempo e del Bronzino, sono state tracciate delle aree a rischio di esondazione, tali aree risultano non idonee a destinazioni.

Sono stralciate

dal presente parere e rimandate ad uno studio di maggiore dettaglio le seguenti aree:

1. la viabilità di progetto per la quale occorre presentare un progetto specifico;
2. la frazione "Le Coste" poiché l'area è caratterizzata da notevole acclività e da elevata variabilità geomorfologica. Peraltro una porzione di quest'area è classificata



REGIONE LAZIO

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

come "area a pericolo di frana elevato B" nel Piano d'Assetto Idrogeologico-PAI dei Bacini Regionali.

Per un'esatta delimitazione dell'area stralciata dal presente parere si veda la cartografia allegata al presente parere.

Esprime parere negativo

ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99 per quanto riguarda:

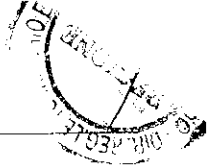
1. tutte le aree classificate nella carta dell'idoneità come "aree in frana" individuate come tali negli studi delle Autorità di Bacino e in quello della dr.ssa Fantucci elaborato per la presenta proposta di Variante di Piano Regolatore;
2. tutte le aree definite esondabili così come indicate nello studio della dr.ssa Fantucci nella carta della pericolosità e vulnerabilità. L'estensione e la geometria delle aree a rischio non è stata individuata tramite uno specifico studio idraulico tuttavia per il momento esse vengono considerate valide e ad alta pericolosità.

Una più accurata definizione di tali aree potrà essere tracciata dopo uno specifico studio idraulico che verifichi la sezione dei corsi d'acqua lungo tutto l'alveo per le portate di massima piena e che, eventualmente, valuti analiticamente l'area che potrebbe essere interessata dall'esondazione.

Esprime parere favorevole

ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, alla Variante Generale del Piano Regolatore presentata dal comune di Montefiascone 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:

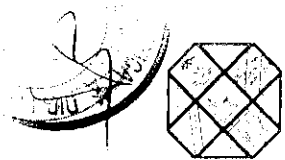
- siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma della dr.ssa Fantucci soprattutto per quel che riguarda l'idoneità delle varie aree e le indagini da eseguire nelle aree ad alta vulnerabilità (vedi pag. 38 della relazione geologica);
- ogni intervento edificatorio dovrà essere 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 (prevalentemente concentrate nel centro storico);
- prima di realizzare il circolo di golf visto che l'area proposta è delimitata, verso nord, dal fosso del Maltempo, si dovrà verificare il rischio d'esondazione di tale corso d'acqua. Se dovesse risultare che la sezione d'alveo è insufficiente a contenere gli eventi di piena si dovrà valutare il livello massimo raggiunto dal tirante d'acqua e di conseguenza limitare il campo da golf a quote superiori a tale livello;
- dovrà essere tracciata l'area di salvaguardia per ciascuna opera di captazione, a fini



idropotabili, della risorsa idrica. La proposta di individuare tali aree con criteri geometrici, ovvero 200 m di raggio attorno alla captazione, viene al momento accettata ma si invita l'amministrazione ad applicare al più presto la normativa attualmente vigente (DGR 5817/99) che individua l'area di salvaguardia con criteri geologici e non geometrici;

- 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;
- tutto il sistema di smaltimento fognario dovrà essere collettato in pubblica fognatura;
- 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;
- tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
- dovranno essere reimpiantate tutte le piante che a seguito dei lavori si renderà necessario estirpare;
- l'interessato si impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico.

Inoltre siano recepite le indicazioni del dr. Tonelli, per quanto attiene gli aspetti vegetazionali, di seguito riportate:



- siano osservate le indicazioni dei progettisti dr. Agr. Marcello Burla e dr.ssa Agr. Monia Ovidi;
- per opere di mitigazione ambientale siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
- le formazioni boscate dovranno essere integralmente tutelate, si consiglia ove le condizioni lo consentano la realizzazione di corridoi biologici;
- nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
- tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, formazioni ripariali lungo i fossi ed i corsi d'acqua dovranno essere salvaguardati;
- nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;
- si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;

Le progettazioni e le realizzazioni di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

PARERE ARCHEOLOGICO

Con prot. n. 9736 del 12/11/2001 il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Soprintendenza Archeologica "Per l'Etruria Meridionale" avente per oggetto "MONTEFIASCONE: variante generale al P.R.G. Osservazioni" ha espresso le seguenti considerazioni:

(...)

In riferimento all'oggetto, gli elaborati del quale sono stati inviati con nota prot. 17230 del 5.10.2001, essendo presenti sull'intero territorio comunale numerose testimonianze archeologiche di cui certamente la più rilevante è il percorso della consolare Cassia, già salvaguardato nella attuale variante in osservanza a quanto previsto nella revisione del P.T.P. regionale, questa Soprintendenza fa rilevare quanto di seguito elencato:

TAV. A In località Monte Rotondo la variante generale prevede una zona FI. Essendo l'area nota nella bibliografia scientifica per la presenza di testimonianze archeologiche, si ritiene indispensabile l'invio alla scrivente del relativo piano particolareggiato per le valutazioni di merito.

TAV. D La località Piana del Lago con destinazione urbanistica a campeggio, villaggio turistico, come anche fatto presente nel corso di un incontro propedeutico alla



presentazione del piano, risulta inclusa nella revisione del PTP regionale come una zona sottoposta a vincolo paesaggistico su base archeologica e, pertanto, non conciliabile con la destinazione urbanistica proposta. Si fa presente infatti che l'intera area è interessata da testimonianze antiche delle quali solo una minima parte risulta a vista nella porzione occidentale, in corso di scavo da parte di questa Soprintendenza. La località Marcello è nota per rinvenimenti archeologici di diversa epoca; a tale proposito pertanto ci si riserva una puntuale valutazione dell'area una volta in possesso di uno specifico piano.

(...)

A questa comunicazione, dopo che sono stati inviati gli elaborati richiesti, ne fa seguito un'altra con prot. n. 3318 del 02/07/2003 sempre del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali Soprintendenza Archeologica avente per oggetto "MONTEFIASCONE (VT), variante generale al P.R.G. - Nuovi elaborati" che riporta:

(...)

Si fa seguito all'invio dei nuovi elaborati della variante generale al P.R.G. (prot. 4907 del 29.03.03), acquisiti agli atti di questo ufficio con prot. 3318 dell'8.04.03.

Esaminata la documentazione inviata, questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, nel ribadire le osservazioni fatte in precedenza con nota prot. 9736 del 12.11.2001, esprime, in linea di massima, parere favorevole.

(...)

PARERE ASL

Con nota n. 240 del 03/04/2003 l'Azienda Sanitaria Locale – A.S.L. VT/1- sulla Variante Generale al PRG ha espresso il seguente parere:

(...)

Parere Favorevole dal punto di vista igienico-sanitario.

(...)

Tuttavia nelle more del rilascio del Permesso a Costruire, l'ufficio Tecnico dovrà verificare le dichiarazioni di asseverazione alle norme igienico-sanitario, a firma di tecnico abilitato, così come disposto dal D.P.R. 380/01. In forza di quest'ultimo DPR l'ufficio può avvalersi della locale A.S.L. per eventuali pareri in merito laddove non ritenga sufficientemente esaustiva la dichiarazione di asseverazione del Tecnico progettista.

LA VARIANTE AL P.R.G.

La variante al Piano Regolatore Generale in esame e' stata così elaborata:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ZONE A - Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani che rivestono carattere storico, architettonico e le aree di particolare pregio ambientale e paesistico.

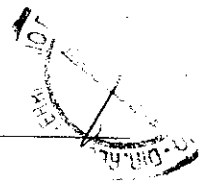
ZONE B - Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, che non presentano particolari valori architettonici, storici ed ambientali.

Sottozona B0
Sottozona B1
Sottozona B2
Sottozona B3
Sottozona B4

ZONE C - Sono le parti del territorio comunale inedificate o limitatamente edificate, destinate dal P.R.G. a nuovi complessi insediativi con prevalente destinazione residenziale integrate da attività in funzione di servizio in quanto compatibili.

Sottozona C1	Viene confermata la lottizzazione esistente
Sottozona C2	Viene confermata la lottizzazione esistente
Sottozona CR1	comprende le aree in loc. Coste, parzialmente edificate
Sottozona CR2	comprende le aree in loc. Madonnella, vicino alla SS Umbro - Casertinese
Sottozona CR3	comprende le aree in loc. Grazie.
Sottozona CR4	comprende le aree in loc. Bucarozza.
Sottozona CR5	comprende le aree adiacenti via del Fosso.
Sottozona CR6	comprende le aree in loc. Pietrara.
Sottozona CR7	comprende le aree adiacenti la diruta chiesa della Madonna de Riposo e via Verentana
Sottozona CR8	comprende le aree in loc. Cappuccini.
Sottozona CR9	comprende le aree adiacenti via Giuseppe Contadini.
Sottozona CR10	comprende le aree in loc. Grilli.
Sottozona CR11	comprende le aree in loc. Fetoni
Sottozona CR12	comprende le aree in loc. Fiordini
Sottozona CR13	comprende le aree in loc. Fiordini
Sottozona CR14	comprende le aree in loc. Cevoli.

ZONA RU - (Riqualificazione urbana). Sono quelle aree caratterizzate dalla loro collocazione ed estensione, libere da edificazione, che consentono di intervenire all'interno del tessuto edilizio esistente ai fini di una riqualificazione urbana attraverso la realizzazione di "piazze", intese come luogo di incontro e di intreccio delle relazioni sociali tra i cittadini con la funzione di riorganizzazione urbana dei quartieri con



conseguente dotazione di servizi.

- Sottozona RU1 Essa comprende un'area all'interno del centro urbano di superficie complessiva pari a mq 2.950 adiacente via del Lago, nelle vicinanze dell'Ufficio postale.
- Sottozona RU2 Essa comprende un'area all'interno del centro urbano di superficie complessiva pari a mq 7.100 situata nelle vicinanze della chiesa di S. Flaviano.
- Sottozona RU3 Essa comprende un'area all'interno del centro urbano di superficie complessiva pari a mq 4.650 situata in loc. Poggetto;
- Sottozona RU4 Essa comprende un'area all'interno della frazione Le Coste, di superficie complessiva pari a mq 5.100 situata di fronte alla chiesa;
- Sottozona RU5 Essa comprende un'area all'interno del centro urbano di superficie complessiva pari a mq 6.240, adiacente alla SS Cassia, a sud del centro capoluogo;
- Sottozona RU6 Essa comprende un'area all'interno della frazione di Zepponami, di superficie complessiva pari a mq 3.700 situata nelle vicinanze dell'Ufficio postale;

ZONE D - Sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi.

- Sottozona D1 Questa sottozona corrisponde alla zona artigianale in loc. Le Guardie
- Sottozona D2 Questa zona corrisponde alla zona artigianale – commerciale in loc. Pian di Monetto
- Sottozona D3 Impianti produttivi isolati

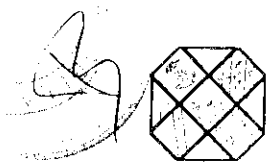
ZONE E - Sono le parti del territorio comunale interessate dall'uso e dalla produzione agricola o suscettibili di divenire tali.

- Sottozona E2 Zona boscata e aree vegetazionali
- Sottozona E3 Zona agricola di particolare rilievo Ambientale e paesistico
- Sottozona E4 Zona agricola di secondaria importanza
- Sottozona E5 Zona agricola marginale
- Sottozona E6 Centri rurali consolidati

ZONE F - Sono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature, servizi, ed impianti d'interesse pubblico (generale).

- F1 – Servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- F2 - Servizi pubblici locali
- F3 - Parco pubblico locale
- F4 - Verde per il gioco e lo sport
- F5 - Attrezzature portuali per la nautica da diporto
- Fsc - Servizi, impianti ed attrezzature private
- Fdc - Servizi, impianti ed attrezzature direzionali e commerciali
- Fta - Zona turistico -- alberghiera
- Ftr - Zona turistico -- residenziale
- Fte - Attrezzature turistico -- ricettivo esistenti
- Fcv - Zona a campeggio, villaggio turistico
- Acn - Attrezzature cimiteriali
- Fd - Attrezzature distribuzione carburanti
- Ait - Zone per attrezzature tecnologiche
- Fp - Parcheggi
- As - Zone per attrezzature scolastiche
- V - Zone di rispetto
- VE - Complessi di interesse storico, ambientale, architettonici
- Vp - Verde privato
- Z - Zona sottoposta a tutela , fascia costiera

Le **ZONE C**, salvo due di queste e cioè la **C1** e la **C2**, rispettivamente denominate "Grazia-Vallone" e "Asinello", che la variante recepisce in quanto già previste nel vigente P.R.G. e che risultano ultimate, sono individuate, come già abbiamo visto, con la sigla **CR** dal n. 1 al n. 14, diversamente distribuite sul territorio.

La loro ubicazione tende soprattutto a concludere, definendo perimetri di aree sostanzialmente già compromesse, cresciute in modo disordinato lungo le principali viabilità, con funzione di ricucitura di tali ambiti ai quali viene associata oltre alla residenza una serie di servizi e di urbanizzazioni secondarie, previste all'interno della sottozona con lo scopo di riqualificare tali territori.

La variante generale al P.R.G. quindi non propone nuove aree di espansione residenziale ma ridetermina i perimetri dei comparti edificatori già previsti nel vigente P.R.G., sviluppatasi in maniera indeterminata per la scarsa normativa prevista dello stesso strumento urbanistico.

I comprensori individuati con la sigla "CR" propongono un'indice di edificabilità territoriale che va dallo 0,32 mc/mq fino ad un massimo di 1,22 mc/mq.

I parametri dimensionali delle zone CR sono stati elencati in una specifica tabella riassuntiva riportata a pag. 45 delle N.T.A della variante in esame.

Da una opportuna verifica eseguita con l'ausilio dell'A.C., si è potuto riscontrare tali dati evidenziando alcuni errori nelle quantità. La tabella correttamente elaborata, viene di seguito riportata, la stessa sostituisce quella esistente.

La volumetria complessiva che ne scaturisce varia, passando da 115.658 mc a 117.378 mc.



REGIONE LAZIO

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



TABELLA RIASSUNTIVA CORRETTA

Comparto	Sup. mq	Ve/mc	Vp/mc	It/e mc/mq	It/p mc/mq	Res./mc
CR1	23.906	7.991	5.874	0,33	0,58	
CR2	58.031	20.044	18.837	0,35	0,67	5.874 x 80% = 4.700
CR3	32.988	5.016	10.488	0,15	0,47	18.837 x 80% = 15.069
CR4	8.877	0	3.995	0	0,45	10.488 x 80% = 8.391
CR5	18.468	17.522	5.009	0,95	1,22	3.995 x 80% = 3.196
CR6	73.576	20.718	22.692	0,28	0,59	5.009 x 80% = 4.007
CR7	19.107	0	6.114	0	0,32	22.692 x 80% = 18.153
CR8	100.697	11.843	22.394	0,12	0,34	6.114 x 80% = 4.891
CR9	52.275	17.127	11.102	0,33	0,54	22.394 x 80% = 17.915
CR10	14.304	5.964	3.334	0,42	0,65	11.102 x 80% = 8.881
CR11	27.701	2.099	6.765	0,08	0,32	3.334 x 80% = 2.667
CR12	48.042	9.458	17.926	0,20	0,57	6.765 x 80% = 5.412
CR13	27.131	5.956	5.982	0,22	0,44	17.926 x 80% = 14.341
CR14	29.264	4.616	6.212	0,16	0,37	5.982 x 80% = 4.785
Totale	534.367	128.354	146.723			6.212 x 80% = 4.969
						117.378

Sup. mq = Superficie comparto
 Ve/mc = Volume esistente
 Vp/mc = Nuovo volume consentito
 It/e = Indice territoriale dello stato di fatto (esistente)
 It/p = Indice territoriale dello stato di fatto + progetto
 Res./mc. = Cubatura residenziale di progetto.

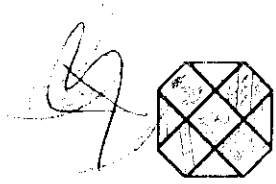
Alcune di queste sottozone sono interessate dal Piano di Assetto Idrogeologico - PAI dei Bacini Regionali e, come si è visto precedentemente, ricadono nelle aree definite come "aree in frana".

Al riguardo, le previsioni urbanistiche introdotte dalla variante della sottozona CR7 e CR8, rispettivamente in loc. Madonna del Riposo, Via Verentana e in loc. Cappuccini, devono essere stralciate e ricondotte alla originaria destinazione.

Così come le previsioni urbanistiche dell'intera zona costituita dalla frazione "Le Coste" e le "Pelucche", che il parere geologico regionale rinvia ad uno studio di maggior dettaglio, tenuto conto della elevata vulnerabilità geologica ed acclività, devono essere stralciate e ricondotte alla originaria destinazione urbanistica di zona agricola e di completamento, senza possibilità di nuovi interventi edilizi ma esclusivamente limitati alla conservazione, recupero e ristrutturazione dell'esistente compreso il comparto CR1.

Al riguardo, occorre altresì rilevare che il parere geologico, nell'individuare vaste aree "di attenzione" in relazione alla peculiarità di tipo geologico-vegetazionale e di esondazione del territorio comunale, include fra queste oltre alle zone di nuova espansione anche aree già edificate, fra queste le B2, B3, B4 di completamento residenziale ma anche aree destinate a servizi (F3 - Verde pubblico locale), (F4 - Verde per il gioco e lo sport), (Fta - Zona turistico-alberghiera); (Ftr - Zona turistico-residenziale), oltre ad una nuova zona (D1 - Artigianale) in loc. Le Guardie, la quale risulta ormai quasi interamente completata.

Tutte le aree della variante precluse alla trasformabilità dal parere geologico, sono state elencate in una specifica tabella sotto riportata dalla quale si può rilevare che la



REGIONE LAZIO

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

volumetria prevista complessivamente ed ammontante a 85.589 mc decurtata dell'esistente e pari a mc 73.058 determina un abbattimento delle previsioni insediative residenziali per circa **12.531 mc.** per un numero di abitanti pari a 125 unità.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

PAI - volume decurtato

N.	Area Stralciata	Zona	indice	Volume totale	Volume assistente	Volume decurtato
	mq		PRG	mc/mq		mc
1	6064,45	B4	0,4	2425,78	1724	701,78
2	475,27	B2	1,5	714,41	0	714,41
3	4013,93	B3	0,6	2868,36	0	2868,36
4	1545,58	B3	0,6	927,53	0	927,53
	12772,01	Ftr		0,00	0	0,00
5	4579,78	B3	0,6	2807,87	0	2807,87
	641,92	F1a		0,00	0	0,00
	575,91	F4		0,00	0	0,00
6	198,93	B3	0,6	118,16	0	118,16
7	971,20	B3	0,6	582,72	0	582,72
	145,36	F3		0,00	0	0,00
8	7643,93	B1	0,06	468,63	4830	-4371,37
	567,40	F3		0,00	0	0,00
9	599,57	B4	0,4	239,83	1280	-1040,17
	505,38	B2	1,5	758,07	0	758,07
10	86,13	B4	0,4	26,45	0	26,45
11	1997,51	B4	0,4	799,00	0	799,00
	5285,95	F4		0,00	0	0,00
12	6010,04	B4	0,4	2404,02	2530	-155,98
	7519,21	F4		0,00	0	0,00
13	1473,28	B4	0,4	589,31	0	589,31
	3036,25	F4		0,00	0	0,00
14	2106,18	B2	1,5	3159,27	1382	1777,27
	2141,03	CR12	0,456	976,31	2134	-1157,69
15	412,06	B2	1,5	618,08	0	618,08
	5184,42	B3	0,6	3110,65	2575	555,65
	41673,16	CR8	0,272	11335,10	9777	1558,10
	10497,44	F3		0,00	0	0,00
16	322,50	CR8	0,272	87,72	0	87,72
17	11427,33	A1		0,00	0	0,00
	13177,84	B0		0,00	0	0,00
	19406,74	B3	0,6	8044,04	18000	-9955,96
	15087,85	CR7	0,255	3862,50	0	3862,50
	28305,33	F4		0,00	0	0,00
18	929,50	B3	0,6	557,70	0	557,70
19	1796,65	F1		0,00	0	0,00
20	96,44	B2	1,5	143,16	0	143,16
	481,98	F1		0,00	0	0,00
21	21826,03	B2	1,5	32737,55	26767	5970,55
	4226,63	B3	0,6	2535,98	2029	506,98
	7709,71	D1		0,00	0	0,00
	30289,83	F1		0,00	0	0,00
	1290,05	F2		0,00	0	0,00
	3741,17	F3		0,00	0	0,00
22	4333,96	F1		0,00	0	0,00
	532,57	D1		0,00	0	0,00
23	2248,76	CR10	0,52	1169,36	0	1169,36
	79,78	F3		0,00	0	0,00
24	37,01	B3	0,6	22,21	0	22,21
	608,51	CR3	0,376	228,80	0	228,80
25	1999,95	B3	0,6	1199,97	0	1199,97
26	151,41	B4	0,4	60,56	0	60,56

TOTALI	85688,08	73058,00	12631,08
---------------	-----------------	-----------------	-----------------



DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento del P.R.G. é stato basato sull'incremento demografico e sul conseguente "fabbisogno abitativo" valutato utilizzando parametri dimensionali ricavati dai dati ISTAT dei censimenti 1951-1991, riportati nella relazione tecnica e da dati recenti forniti dall'ufficio anagrafe del Comune di Montefiascone.

Tabella 1

Abitazioni occupate	Numero famiglie	Abitazioni pregresse n°	Sup. abitazioni [mq]	Sup. media abitazioni [mq]	Mq /ab.	Mc/ab.	Abitazioni non occupate
4.700	4.801	101	449.691	95,67	36,41	116,51	866

Elaborazione su dati: ISTAT, Censimento generale della popolazione, 1991

Andamento demografico della popolazione e previsione al 2008

1971	1981	1991	1996	2008
11.819	12.508	12.656	12.888	13.450*

*Stima della popolazione prevista al 2008

Da quanto sopra si é potuto stabilire che l'incremento demografico ipotizzabile nel periodo 1996-2008 può essere stimato in (13.450 - 12.888) = 562 abitanti.

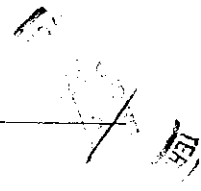
Da cui considerando la composizione media (matematica) del nucleo familiare all'anno '91 pari a

$$\frac{12.656}{4.801} = 2.6 \text{ ab./famiglia}$$

si ricava il probabile numero delle famiglie al 2008 e precisamente

$$\frac{562}{2,6} = \underline{216 \text{ famiglie}}$$

a cui vanno aggiunti 101 famiglie in coabitazione, corrispondente ad un fabbisogno abitativo di 317 alloggi.



Il fabbisogno di alloggi, in relazione all'incremento del numero degli abitanti, non può non tenere nella giusta considerazione le abitazioni non utilizzate nel centro urbano di Montefiascone che secondo i dati del censimento 1991 risultano essere pari a 866 di cui 385 utilizzate per vacanze.

Considerando la composizione media del nucleo familiare pari a 2,6 abitanti, il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato ($866-385 = 481$), potrebbe soddisfare il fabbisogno di circa 1251 abitanti, superiore pertanto allo stesso incremento demografico di 12 anni stimato in 562 abitanti residenti.

Ipotizzando che circa il 10% delle abitazioni non occupate (non utilizzate per vacanze), siano difficilmente recuperabili per l'uso abitativo e che il rimanente non sia comunque interamente disponibile per l'esigenza immediata, i progettisti del piano sono giunti ad una ipotesi che considera disponibile soltanto il 20% delle abitazioni non occupate, ed una percentuale di recupero delle stesse non superiore al 75%.

Da quanto sopra ne consegue che il numero di abitazioni non occupate recuperabili può essere stimato in 72 ($481 \times 0.20 \times 0.75 = 72$), capaci di soddisfare il fabbisogno di circa 187 abitanti ($72 \times 2,6 = 187$) Considerando pertanto di poter recuperare n. 72 abitazioni fra quelle attualmente non utilizzate si avrà un fabbisogno di nuovi alloggi pari a $(317 - 72) = 245$, equivalenti alle necessità di circa 637 abitanti;

Utilizzando i dati riportati nella tab. 1 e prendendo come parametro di riferimento il mq. si ha:

superficie media abitazione = mq. 95,67

da cui si ricava che la quantità di mq. di superficie utile residenziale media per abitante è di mq. 36,41, maggiorati, per poter determinare la superficie lorda abitabile per abitante, del 10% per l'incidenza delle murature ed del 30% per le superfici accessorie degli alloggi (garage, scale ecc.) oltre a mq. 5 per abitante (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali ecc.) come previsto dall'art. 3 del D.M. 1444/68.

Pertanto il rapporto mc./ab., relativamente alla residenza, utilizzato per il dimensionamento non è 80, ma: $(36,41 + 10\% + 30\%) = 50,97 \times 3,20 =$ **mc 163,104** per abitante a cui vanno aggiunti i volumi non specificatamente residenziali ma strettamente connessi con la residenza, calcolati come previsto dal D.M. 1444/68 in 20 mc/ab.

Da tutto quanto sopra si ricava:

1) <u>Nuovi volumi residenziali previsti:</u>	mc.163,104 x 637	= 103.897 mc
2) <u>Nuovi volumi non residenziali</u>	mc. 20 x 637	= 12.740 mc
Volume totale		= 116.637 mc.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

VERIFICA

Alla data attuale (anno 2008) il numero di residenti del Comune di Montefiascone ammonta a 13491 abitanti, il dato demografico previsionale di crescita indicato dai progettisti della variante risulta oggettivamente riscontrato dalla realtà

Applicando a tale dato la percentuale stabilita dalla L.R. n. 72/75 e pari al 30% fissata come limite su cui basare il dimensionamento abitativo per i prossimi dieci anni si ricava il seguente ulteriore parametro:

ab. $13.491 \times 30\% = ab.4.047+13.491 = \underline{\text{TOT } 17.538 \text{ ab.}}$ per una volumetria corrispondente di 175.380 mc.

Il confronto fra il dimensionamento proposto dalla variante del Piano e quello derivato dall'applicazione dell'art. 4 della citata legge regionale n. 72/75 evidenzia un certo scostamento.

Il rapporto esistente fra mc/ab. come visto è pari a mc 163,140 ab. il quale risulta attualmente già superare i valori del D.M. 1444/68. Per il completamento della zona B è prevista una cubatura di 430.000 mc ed applicando lo stesso parametro gli abitanti ancora insediabili in tali zone ammontano a 2.635.

Per le nuove aree di espansione dei comprensori "C" la volumetria è pari a 117.378 mc; applicando il parametro Ministeriale il numero di abitanti ammissibili risulta di 1173, che sommato a 2635 abitanti delle zone "B" porta ad un numero di abitanti di 3.808 inferiore ai 4.047 determinati applicando la legge Regionale n. 72/75.

Occorre infine tenere in considerazione che, trasversalmente rispetto a tutte le previsioni della variante, sia per la presenza dei limiti e delle preclusioni di natura geologica, così come già riportato in precedenza, che per le incompatibilità di natura paesistica di cui si dirà successivamente, il volume decurtato ammonta a complessivi 37.572,69 mc per un numero di abitanti in riduzione di 375. La volumetria complessiva passa quindi da 547.378 mc a 509.805 mc corrispondenti ad un numero di abitanti pari a 5.098 per una differenza rispetto al calcolo teorico di 1.051 abitanti in più.

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS

Il D.M. 2 aprile 1968 fissa, per gli insediamenti residenziali, la dotazione minima di 18 mq/ab insediato o da insediare da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo seguente:

- 4,50 mq di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,00 mq di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;



REGIONE LAZIO

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

- 9,00 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- 2,50 mq di aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765).

Gli standard al '96 in relazione al numero di abitanti residenti pari a 12.888 dovevano essere così determinati:

Destinazioni	N. Abitanti	Quantità Minima x abitante D.M. 2 aprile '68	Quantità Minima complessiva Mq x ab. D.M. 2 aprile '68
Spazi pubblici. Gioco, sport, verde	12.888	9,0 mq/ab	= 115.992 mq
Aree per l'istruzione Asili nido, scuole Materne e scuole dell'obbligo	12.888	4,5 mq/ab	= 57.996 mq
Attrezzature comuni	12.888	2,0 mq/ab	= 25.776 mq
Parcheggi	12.888	2,5 mq/ab	= 32.220 mq
Totale			= 231.984 mq

In aggiunta per le zone omogenee F:

Destinazioni	N. Abitanti	Quantità Minima x abitante D.M. 2 aprile '68	Quantità Minima complessiva Mq x ab. D.M. 2 aprile '68
Attrezzature per istruzione superiore	12.888	1,5 mq/ab	= 19.332 mq
Attrezzature sanitarie	12.888	1,0 mq/ab	= 12.888 mq
Parchi pubblici urbani	12.888	15,0 mq/ab	= 193.320 mq
Totale			= 225.540 mq **

**** A cui vanno sottratti i servizi esistenti**



REGIONE LAZIO

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

Gli standard di nuovo insediamento dimensionati su 562 nuovi abitanti

Destinazioni	N. Abitanti	Quantità Minima x abitante D.M. 2 aprile '68	Quantità Minima complessiva Mq x ab. D.M. 2 aprile '68
Spazi pubblici. Gioco, sport, verde	562	9,0 mq/ab	= 5.058 mq
Aree per l'istruzione asili nido, scuole Materne e scuole dell'obbligo	562	4,5 mq/ab	= 2.529 mq
Attrezzature comuni	562	2,0 mq/ab	= 1.124 mq
Parcheggi	562	2,5 mq/ab	= 1.405 mq
Totale			= 10.116 mq

In aggiunta per le zone omogenee F:

Destinazioni	N. Abitanti	Quantità Minima x abitante D.M. 2 aprile '68	Quantità Minima complessiva Mq x ab. D.M. 2 aprile '68
Attrezzature per istruzione superiore	562	1,5 mq/ab	= 843 mq
Attrezzature sanitarie	562	1,0 mq/ab	= 562 mq
Parchi pubblici urbani	562	15,0 mq/ab	= 8.430 mq
Totale			= 9.835 mq

Per un totale generale (standard progressi e futuri) di **477.475 mq**
(pari a circa 48 ettari)

In relazione agli abitanti esistenti e previsti alla data del 2008 si ottiene il seguente rapporto:

477.475 mq

----- = 35.5 mq / ab.

Ab. 13.450 (12.888 + 562)

Se tale quantità di standard pro capite viene rapportata all'effettivo numero di



nuovi abitanti insediati, e come visto, stimabili pari a 5.098, sommati a quelli esistenti al 2008 per un ammontare complessivo di 18.589 si avrà una dotazione di circa 25,73 mq/ab. che continua ad essere superiore ai valori minimi del D.M., non considerando fra l'altro gli ulteriori standard ceduti attraverso l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

CONSIDERAZIONI

ASPETTI DI NATURA PAESISTICA: AREE VINCOLATE

L'analisi effettuata evidenzia i vincoli e il regime di tutela presenti sul territorio comunale.

I vincoli presenti sono i seguenti:

Aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 lett. c del D.Lgvo 42/04 art. 22 L.R. 24/98;

- "Zona della Conca del Lago di Bolsena" D.M. 24/10/60 identificata con il codice Regionale CD 056002;
- "Conca del Lago di Bolsena" (integrazione) D.M. 22/05/85 identificata con il codice Regionale CR 056040;
- "Cassia Antica" area di interesse archeologico già individuata e Beni lineari con relativa fascia di rispetto (cod m 056/0002) e loc. Cormos Fondaccio (cod. m 056/0064) a ridosso del lago di Bolsena e nei pressi del confine del Comune di Marta;
- Beni tipizzati: insediamento urbano e territori contermini compresi nella fascia di rispetto di mt 150 normati dagli artt. 59 e 60 della L.R. n. 38/99 e della L.R. n. 27/01;
- Aree boscate (beni diffusi) normate dall'art. 10 della L.R. n. 24/98;
- Corsi d'acqua pubblici così individuati:
 - Fosso Fonte Roiano (cod. C056/0620 – 0620A)
 - Fosso di Zepponami (cod. C056/0465 – 0465A)
 - Fosso della Pietra (cod. C056/0466)
 - Fosso Lombardo (cod. C056/0471A)
 - Fosso delle Macine (cod. C056/0472)
 - Fosso di Arlena o dei Prati (cod. C056/0559)
 - Lago di Bolsena (cod. C056/0535A)
- Fascia di rispetto del Lago di Bolsena individuata con il (cod. B056008 – 002)
- Area di interesse archeologico a ridosso del confine con il Comune di Bolsena individuato con il (cod. M056 – 0083)

Con D.G.R. n. 556 del 25/07/07 è stato adottato il P.T.P.R., deliberazione integrata e modificata dalla D.G.R. n. 1025 del 21/12/07 (pubblicazione intervenuta ai sensi della L.R. n. 24/98 art. 23 comma 2).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Nell'ambito del perimetro che definisce le zone vincolate, l'A.C. ha previsto le seguenti nuove destinazioni urbanistiche tutte collocate, in particolare quelle a ridosso del centro urbano, nella parte alta della conca verso il lago di Bolsena.

- Zone B4 di completamento
- Verde privato
- Zona B1 conservazione volume e tipologie edilizie
- Zona Fta turistico – alberghiera
- Zona D artigianale – industriale
- Zona F4 sport e tempo libero
- B3 completamento edilizio
- Fsc servizi, impianti ed attrezzature privati di interesse pubblico
- Fdc servizi, impianti ed attrezzature direzionali e commerciali
- Zona B2 ristrutturazione edilizia.

Le restanti zone all'interno della conca del lago sono classificate: E2 (zona boscata e aree vegetazionali), zona E3 (agricola di particolare pregio ambientale – vegetazionale e paesistico), F4 (zona verde per lo sport ed il tempo libero).

Lungo la fascia di rispetto di mt. 300 dal lago di Bolsena, la variante generale prevede da nord verso sud le seguenti destinazioni:

- Zone sottoposte a tutela da sottoporre a piano di dettaglio
- Fev - zona a campeggio, villaggio turistico
- F5 - zona per attrezzature portuali per nautica da diporto
- F4 - zona per lo sport ed il tempo libero

Ai fini della tutela la classificazione attribuita a tali aree dal vigente P.T.P ambito n. 1 si articola nelle seguenti zone:

A ridosso del centro abitato è prevista una tutela orientata "T0 con specifici elaborati" L'elaborato di dettaglio a sua volta distingue in Td1 le aree di insediamento disciplinate dai piani vigenti e cioè, quelle già edificate da tempo, e in Td2 le aree sottoposte a prescrizioni specifiche che per Montefiascone prevedono esclusivamente interventi di ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con rispetto delle attuali cubature. La maggiore estensione sulla conca verso il lago viene classificata come zona "Fi tutela integrale". Sempre a ridosso del lago direzione nord/sud la classificazione ai fini della tutela del P.T.P. n. 1 è prevalentemente rimandata alla predisposizione di uno strumento di dettaglio (Ad) interrotta da aree boscate per le quali è prevista una tutela di tipo orientata (E0).

Come è noto per le zone (Ad) per le quali la specifica normativa del P.T.P. rimandava alla redazione di un piano di dettaglio peraltro non codificato dalla vigente legislazione urbanistica la disposizione stessa è priva di efficacia. Trattandosi di aree rimaste prive di tutela, per le stesse si applica la normativa delle zone Ei (tutela integrale).

Il P.T.P.R. adottato con D.G.R.L. n. 556 del 25/07/2007 e s.m.i. classifica ai fini della tutela le aree vincolate con i seguenti paesaggi.



A ridosso del centro storico verso il lago vengono riconfermate le zone di cresta già edificate, sostanzialmente coincidenti con la tutela orientata e le prescrizioni specifiche del P.T.P. vigente e gli ambiti contermini vengono classificati come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione". In sostanza per tali zone la variante è ammissibile in applicazione dell'art. 63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato, in quanto considerate aree di scarso pregio paesistico o comunque già compromesse, giusta deliberazione della G.R. n. 601 del 26/09/2006.

Per le altre aree la variante urbanistica non è ammissibile ad eccezione di quelle le quali sono state oggetto di osservazione accolta ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98 riportate negli specifici allegati tav. "D" del P.T.P.R.

Le restanti zone a ridosso del lago di Bolsena e lungo la conca sono classificate dal P.T.P.R. come "Paesaggio naturale di continuità", "Paesaggio naturale", "Paesaggio naturale agrario". Il P.T.P.R. individua la strada "Verentana" e quella "Provinciale per il Lago" da tutelare per i particolari punti di visuale godibile percorrendo tali tratti stradali..

Al riguardo alcune proposte ed osservazioni ai sensi del citato art. 23 hanno interessato località a ridosso e all'interno della fascia di rispetto del lago di Bolsena.

In particolare è stata accolta un'osservazione (cod. 056036 P01z) in loc. "La Barsimella" trattandosi di attività sportiva esistente. In generale sono state accolte o parzialmente accolte secondo i criteri d'individuazione dei contributi dei comuni alla redazione del P.T.P.R. osservazioni riguardanti attività turistico - ricettive sia private che pubbliche esistenti, che necessitano di un potenziamento (Po3a - Po3b - Po3c), nonché la possibilità di realizzazione di un campo da golf (P03e) su area regionale con le limitazioni imposte dal parere geologico regionale e la proposta di un nuovo tracciato sostitutivo dell'attuale viabilità del lago finalizzato alla valorizzazione dell'area archeologica esistente.

Infine un'ulteriore considerazione deve essere svolta per il centro storico e la relativa fascia di rispetto di mt. 150 (art. 29 delle N.T.A. del P.T.P.R.).

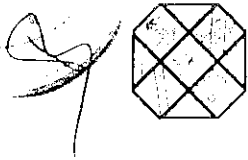
Il citato articolo, al comma 8) rimanda l'attuazione alle disposizioni dell'art. 43 dei beni tipizzati, comma 12,13 e 14 per i quali tale fascia deve essere mantenuta integra ad eccezione delle opere pubbliche utili alla riqualificazione del centro storico.

Al riguardo le previsioni urbanistiche relative al comprensorio CR7, peraltro già incompatibili per l'aspetto geologico, devono essere stralciate e ricondotte alle destinazioni originarie.

Infine, per consentire le nuove previsioni urbanistiche, che vanno ad interessare la fascia di rispetto del tracciato storico (ex Cassia) riportato nel P.T.P.R. normata dagli artt. 41 e 45 delle N.T.A. dovrà essere rispettata la normativa relativa alla tutela di tali beni con particolare riguardo ai distacchi dagli stessi.

In relazione a quanto sopra rappresentato ed esperiti gli accertamenti e le verifiche di natura paesaggistica, le nuove previsioni urbanistiche contenute nella variante anche in termini volumetrici sono state riviste.

Si allega di seguito una tabella delle aree e superfici che devono essere pertanto stralciate dalla variante e ricondotte all'originaria destinazione urbanistica.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

PTP - volume decurtato

N.	Area Stralciata	Zona	indice	Volume totale	Volume esistente	Volume decurtato
	mq	PRG	mc/mq	mc	mc	mc
1	1900,60	B4	0,4	760,24	475	285,24
2	318,92	B4	0,4	127,57	0	127,57
3	1512,15	B4	0,4	604,86	0	604,86
4	3550,94	B4	0,4	1420,38	1850	-429,62
5	11123,00	B4	0,4	4449,20	740	3709,20
6	2460,13	B4	0,4	984,05	3050	-2065,95
7	3345,46	B4	0,4	1338,18	3116	-1777,82
8	13190,18	B4	0,4	5276,07	3962	1314,07
9	281,98	B4	0,4	112,79	0	112,79
10	368,78	B4	0,4	146,71	0	146,71
11	551,47	B4	0,4	220,59	0	220,59
12	5528,78	B4	0,4	2211,51	0	2211,51
13	6533,70	B4	0,4	2613,48	3270	-656,52
14	494,83	VE	0	0,00	0	0,00
15	13317,76	B1	0,06	799,07	4407	-3607,93
16	5100,00	RU4	0,725	3700,00	0	3700,00
17	3127,69	B1	0,06	187,66	1842	-1454,34
18	264,40	B1	0,06	15,86	0	15,86
19	25,70	B1	0,06	1,54	0	1,54
20	108,78	B1	0,06	6,53	0	6,53
21	3427,48	D1		0,00	0	0,00
22	1681,40	D1		0,00	0	0,00
23	36,24	D1		0,00	0	0,00
24	525,87	B2	1,5	788,81	818	-29,19
25	33784,91	B4	0,4	13513,96	6779	6734,96
26	2284,26	Ftr		0,00	0	0,00
27	3212,04	B3	0,6	1927,22	0	1927,22
28	8359,24	B3	0,6	5015,54	0	5015,54
29	1304,56	B3	0,6	782,74	0	782,74
30	1215,17	B3	0,6	729,10	0	729,10
31	2883,84	B2	1,5	4325,76	0	4325,76
32	517,64	B3	0,6	310,58	0	310,58
33	1314,11	B3	0,6	788,47	0	788,47
34	201,47	B3	0,6	120,88	0	120,88
35	763,43	B3	0,6	458,06	0	458,06
36	1129,35	B1	0,06	67,76	1568	-1500,24
37	377,60	B1	0,06	22,66	0	22,66
38	891,10	B4	1,5	1336,65	0	1336,65
39	640,07	B4	1,5	960,11	0	960,11
40	115,54	F2		0,00	0	0,00
41	62,66	B2	1,5	93,99	0	93,99
42	1016,07	B2	1,5	1524,11	1024	500,11
43	6244,80	VE		0,00	0	0,00

TOTALI 57742,69 32701,00 **25041,69**



Al riguardo delle "Zone a Protezione Speciale" e dei "Siti d'Importanza Comunitaria", si rinvia alla specifica disciplina di tutela prevista.

ASPETTI URBANISTICI

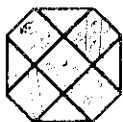
Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le zonizzazioni proposte siano condivisibili ad esclusione delle situazioni già rappresentate e quelle di cui si dirà successivamente. Le proposte di modifica da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67 sono tali da non comportare variazioni da mutare la struttura della stessa variante generale ed i relativi criteri d'impostazione. Le suddette modifiche sono finalizzate esclusivamente a garantire una maggiore salvaguardia del territorio e la sua compatibilità con gli interventi proposti.

- Le zonizzazioni per le nuove espansioni sono ammissibili in quanto, come già detto, vanno a completare le aree urbanizzate.
- Gli interventi definiti come di RU (zona di riqualificazione urbana) risultano ammissibili in considerazione delle finalità e degli ambiti a cui si riferiscono. Ambiti i quali necessitano di interventi fortemente qualificanti per il reperimento degli standard e caratterizzanti per la partecipazione sia pubblica ma anche dei privati ad azioni di recupero, cessione e realizzazione di opere pubbliche e standard. La superficie interessata dal recupero si aggira intorno a 29.740 mq per una cubatura residenziale di progetto di circa 17.600 mc.
- Per quanto riguarda le zone industriali la variante nel riconfermare quelle esistenti e nel proporre modesti ampliamenti in loc. "Pian di Monetto", ripropone la normativa dei P.P. già approvati ed individua una specifica normativa per gli "Impianti produttivi isolati". Impianti per i quali è possibile un modesto ampliamento non superiore al 10%. ritenuto ammissibile.
- Per quanto riguarda le aree agricole, la variante suddivide il territorio in n. 6 sottozone, con riferimento alla natura colturale e vocazionale delle stesse ai fini dell'utilizzazione agricola. L'articolo 35.E delle N.T.A. deve essere integrato dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. 22/12/1999 n. 38 così come modificato dalla L.R. 17/03/03 n. 8. Lo stesso, deve quindi intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con la legge regionale in materia.

In particolare si fa riferimento, in quanto vengono esplicitamente individuate e rappresentate cartograficamente n. 15 aree definite come sottozona E6 - "Centri rurali consolidati". Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali e per lo sviluppo di attività complementari da integrarsi con l'attività agricola.

Richiamando il "PUOC" previsto dalla L.R. n. 38/99 la norma della variante consente un aumento della cubatura esistente non superiore al 20% per esigenze igienico - sanitarie.

La cubatura che coinvolge i nuclei in questione è pari a 24.990 mc la quale risulta



REGIONE LAZIO

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

inferiore al 5% della capacità insediativa della variante. (I progettisti hanno fatto riferimento all'art. n. 56 co. 5 lett. c) della L.R. 38/99).

Occorre al riguardo rilevare che il riferimento a tale strumento operativo nell'ambito della variante in esame non trova applicazione, se non in termini di indirizzo, in quanto il PUOC (Piano Urbanistico Operativo Comunale) rappresenta un documento della pianificazione introdotto dalla L.R. n. 38/99, il quale, per il suo esame è propedeutica l'approvazione e pubblicazione del P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), intervenuta solo di recente da parte della Giunta Regionale.

Giova richiamare, relativamente alle modalità operative nella fase transitoria e a regime, la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 523 del 18/07/08 di approvazione dei "Criteri e delle modalità per l'esercizio delle funzioni conferite alle Province, successivamente alla pubblicazione delle P.T.P.G sul BURL ai sensi dell'art. 21, comma 12 della L.R. n. 38/99 "Norme sul Governo del Territorio".

Alle sottozone E6, pur rimanendo così perimetrata, devono pertanto applicarsi gli indici edificatori e la normativa della zona agricola adiacente.

Le cubature previste in ampliamento per complessivi 24.990 mc ed i parametri edilizi devono essere conseguentemente stralciati.

- La variante generale all'art. 35.5 Fs – Attrezzature portuali per la nautica da diporto prevede altresì la realizzazione di un porticciolo turistico attraverso la redazione di un Piano d'attuazione di iniziativa pubblica o privata, introducendo una edificabilità territoriale pari allo 0,35 mc/mq.

A tale proposta ha fatto seguito una specifica osservazione al P.T.P.R. (cod. 056036 P03d) presentata ai sensi del citato art. 23 della L.R. n. 24/98. L'osservazione è stata accolta parzialmente con la condizione che l'attracco venga realizzato con strutture galleggianti e non vengano create ulteriori attrezzature di servizio e nuove viabilità se non quelle esistenti.

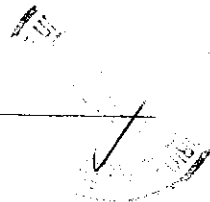
Relativamente alla viabilità generale, occorre rilevare che per quella esistente, la variante, nel confermare i tracciati, ne potenzia le interazioni con nuovi e modesti collegamenti, mentre per quella di progetto, la variante ripropone il tracciato della "variante alla S.S.Cassia" e la relativa fascia di rispetto che dalla S.S. Cassia esistente si collegherebbe a nord con la S.S. Umbro – Casentinese. La variante prevede altresì un auspicabile tangenziale che collega a sud – est la "Verentana" con la "Umbro – Casentinese" a nord, riconfermando le previsioni viarie del P.R.G. vigente.

Il parere geologico e vegetazionale regionale fra le varie prescrizioni stralcia, fra l'altro, la viabilità di progetto per la quale occorre presentare un progetto specifico.

MODIFICA ALLE N.T.A.

Art. 35 c. 8 – Sottozona CR7

Integralmente stralciato.



Art. 35 c. 9 – Sottozona CR8

Integralmente stralciato.

Tabella Riassuntiva di pag. 45

Sostituita con la “Tabella Riassuntiva Corretta”.

Art. 35.E.6 – Sottozona E6 – Centri rurali consolidati

La normativa introdotta è stralciata. Il riferimento normativo per l’edificazione in assenza di PUOCG è costituito dalla L.R. n. 38/99.

Art. 35.5 – Sottozona F5 – attrezzature portuali per la nautica da diporto

Dall’articolo è eliminato il riferimento all’indice di edificabilità territoriale e alla possibilità di realizzare ulteriori cubature rispetto all’esistente.

Art. 40 – Aree di Demanio e private gravate da Usi civici

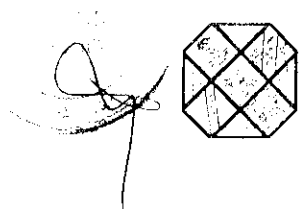
Si introduce d’ufficio la normativa relativa agli Usi civici contenuta nella presente relazione.

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della Delibera di adozione della Variante al P.R.G. del Consiglio Comunale n. 19 del 07.04.2003 risultano pervenute **n. 65 osservazioni nei termini più 17 osservazioni fuori termine per complessive n. 82.**

Nei successivi n. 60 giorni dalla data del 09.05.2003 (giorno successivo alla pubblicazione dell’avviso di deposito all’Albo Pretorio) e cioè entro il 07.07.2003 sono pervenute le seguenti **n. 65 osservazioni** da parte di soggetti interessati alla Variante riadottata, così come sotto indicato:

N°	Nome	Protocollo	Data
1	Panichi Serafina	7548	16-05-03
2	Panichi Serafina	7549	16-05-03
3	Brachino Erina	8219	27-05-03
4	Cevolo Mario	8324	29-05-03
5	Zampetta Sandro	8405	30-05-03
6	Girardo Pietro – Aniceti Santina	8513	31-05-03
7	Mezzetti Leone Luigi	8574	03-06-03
8	Paparello Gianluigi	8639	04-06-03
9	Fanali Mario	8733	05-06-03
10	Fanali Marco Antonio	8734	05-06-03
11	Nicolai Valerio	8761	06-06-03



REGIONE LAZIO

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

N°	Nome	Protocollo	Data
12	Scutumella Benito	8770	06-06-03
13	Lanfranco Della Casa - Carmelo Della Casa	8827	07-06-03
14	Proprietari adiac. Ist. "C.A. Dalla Chiesa"	8831	07-06-03
15	Trapè Antonio	9189	13-06-03
16	Trapè Antonio	9190	13-06-03
17	Trapè Antonio	9191	13-06-03
18	Santini Tervilio -- Santini Ivo	9685	20-06-03
19	Paparello Gianluigi	9826	23-06-03
20	Mocini Vincenzo	9923	25-06-03
21	Mocini Vincenzo	9927	25-06-03
22	Fanali Umberto -- Ospitoni Rosanella	9939	25-06-03
23	Corba Ines	10279	30-06-03
24	Ricca Franca	10302	30-06-03
25	Camicia Pietro	10303	30-06-03
26	Pepponi Ida	10304	30-06-03
27	Mocini Maria	10305	30-06-03
28	Rinaldi Francesco	10351	01-07-03
29	Mario Rodolico	10360	01-07-03
30	Maiucci Rosella	10395	02-07-03
31	Mezzoprete Quintino	10430	03-07-03
32	Moretti Andrea Maria	10451	03-07-03
33	Nevi Chiara	10500	04-07-03
34	Ingresso Massimo	10454	04-07-03
35	Benella Luca	10481	04-07-03
36	Nardini Giovanni	10485	04-07-03
37	Rossi Alberto-Ferri Lucia	10486	04-07-03
38	Pesci Andreina	10512	04-07-03
39	Batinelli Domenico -- Merlo Anna Maria	10517	04-07-03
40	Chiricotto Zena	10590	05-07-03
41	Amorevole M. Vincenzina	10593	05-07-03
42	Mocini Enos	10594	05-07-03
43	Ugolini Maria	10600	05-07-03
44	Carelli Sergio	10601	05-07-03
45	Benincasa Rosamaria	10604	05-07-03
46	Governatori Giovanni	10608	05-07-03
47	Cappannella Adorno	10610	05-07-03
48	Menghini Angelo-Pieretti Concetta-Menghini Cesare- Garetti Radena-Marianello Luigi-Ricci Cornelia	10611	05-07-03
49	Ferri Silvana-Tarantello Giorgia e Daniela	10613	05-07-03



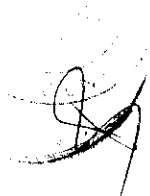
REGIONE LAZIO

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

N°	Nome	Protocollo	Data
50	Piozzo Corrado	10614	05-07-03
51	Mattei Igino	10616	05-07-03
52	Mezi Paolo – Alessandro e Carla	10620	05-07-03
53	Ranucci Franco-Fratini Luciana	10663	07-07-03
54	Sciuga Antonio	10664	07-07-03
55	Salvi Valeria-Ranaldi Antonella e Enza	10667	07-07-03
56	Salvatori Aldo	10671	07-07-03
57	Salvatori Aldo	10673	07-07-03
58	Tassoni Giovanni	10679	07-07-03
59	Cimarello Eugenio-Giuseppe-Gianfranco	10680	07-07-03
60	Pecugi Bruno	10681	07-07-03
61	Ricca Maria-Ricca Valerio	10690	07-07-03
62	Giulibello Maria-Ugolini Fausto e Claudio	10701	07-07-03
63	Ficari Federico	10707	07-07-03
64	Maurizi Silvana-Annalisa-Luciana-Di Flumeri Susanna	10708	07-07-03
65	Menicacci Luigia	10709	07-07-03

successivamente ai termini di legge sono pervenute le seguenti ulteriori **n. 17**
osservazioni:

N°	Nome	Protocollo	Data
66	Ugolini Roberto	10751	08-07-03
67	Pezzato Carlo	10752	08-07-03
68	Ugolini Antonio	10807	09-07-03
69	Lampani Roberto-Lampani Gianfranco	10934	10-07-03
70	Nardini Giovanni-Amm.re Soc. Nardini	11385	18-07-03
71	Terracina Carla	12498	08-08-03
72	Angeloni Germano-Tarantello Carla	12588	09-08-03
73	Genovesi Mauro-Filoschia Rosa	12709	13-08-03
74	Mattei Igino	12489	07-08-03
75	Mocini Filippo-Galli Silvia	14028	10-09-03
76	Chiricotto Zelindo	17635	03.11.03
77	Ceccobello Rosa	18017	08-11-03
78	Ugolini Carlo	18120	10-11-03
79	Saraca Lidia-Saraca Gianfranco	18158	10-11-03
80	Donati Luciana	19866	06/12/03
81	Governatori Ettore-Mecocci Lucia	12221	01/08/03



REGIONE LAZIO

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

N°	Nome	Protocollo	Data
82	Ufficio Tecnico Comune di Montefiascone	10741	08/07/03

Tali osservazioni sono state oggetto di controdeduzioni con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 23.12.2003.

Questo ufficio dopo aver analizzato le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti del Piano e valutate le controdeduzioni del Comune, che ne ha complessivamente respinte n.40 (Quaranta), ne ha accolte n. 39 (trentanove), ne ha accolte parzialmente n. 3 (Tre), ritiene di poter esprimere un giudizio di merito raggruppando le stesse, così come sintetizzate dall'Amministrazione Comunale nella delibera del C.C. di controdeduzioni:

Le n. 40 osservazioni sotto elencate sono respinte in conformità al parere Comunale che si condivide per gli aspetti che non risultino in contrasto con il contenuto della presente istruttoria .

N°	Nome	Esito
1	Panichi Serafina	Respinta
5	Zampetta Sandro	Respinta
6	Giraldo Pietro – Aniceti Santina	Respinta
7	Mezzetti Leone Luigi	Respinta
8	Paparello Gianluigi	Respinta
9	Fanali Mario	Respinta
10	Fanali Marco Antonio	Respinta
12	Scutumella Benito	Respinta
13	Lanfranco Della Casa - Carmelo Della Casa	Respinta
15	Trapè Antonio	Respinta
17	Trapè Antonio	Respinta
19	Paparello Gianluigi	Respinta
22	Fanali Umberto-Ospitoni Rosanella	Respinta
23	Corba Ines	Respinta
24	Ricca Franca	Respinta
26	Pepponi Ida	Respinta
27	Mocini Maria	Respinta
28	Rinaldi Francesco	Respinta
29	Mario Rodolico	Respinta
32	Moretti Andrea Maria	Respinta
38	Pesci Andreina	Respinta



REGIONE LAZIO

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



N°	Nome	Esito
41	Amorevole M. Vincenzina	Respinta
42	Mocini Enos	Respinta
43	Ugolini Maria	Respinta
44	Carelli Sergio	Respinta
45	Benincasa Rosamaria	Respinta
46	Governatori Giovanni	Respinta
47	Cappannella Adorno	Respinta
48	Menghini Angelo-Pieretti Concetta-Menghini Cesare-Garetti Radena-Marianello Luigi-Ricci Cornelia	Respinta
49	Ferri Silvana-Tarantello Giorgia e Daniela	Respinta
52	Mezi Paolo - Alessandro e Carla	Respinta
54	Sciuga Antonio	Respinta
56	Salvatori Aldo	Respinta
57	Salvatori Aldo	Respinta
58	Tassoni Giovanni	Respinta
59	Cimarello Eugenio-Giuseppe-Gianfranco	Respinta
64	Maurizi Silvana-Annalisa-Luciana-Di Flumeri Susanna	Respinta
68	Ugolini Antonio	Respinta
75	Mocini Filippo-Galli Silvia	Respinta
76	Chiricotto Zelindo	Respinta

Per quanto attiene le n. 39 osservazioni sotto elencate, accolte dall'Amministrazione Comunale, questo ufficio dopo averle esaminate, ritiene che possano essere accolte limitatamente e compatibilmente con le modifiche introdotte dalla presente relazione istruttoria.

N°	Nome	Esito
2	Panichi Serafina	Accolta
3	Brachino Erina	Accolta
4	Cevolo Mario	Accolta
14	Proprietari adiac. Ist. "C.A. Dalla Chiesa"	Accolta
18	Santini Tervilio - Santini Ivo	Accolta
20	Mocini Vincenzo	Accolta
21	Mocini Vincenzo	Accolta
30	Maiucci Rosella	Accolta
31	Mezzoprete Quintino	Accolta
33	Nevi Chiara	Accolta



REGIONE LAZIO

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

N°	Nome	Esito
34	Ingresso Massimo	Accolta
35	Benella Luca	Accolta
36	Nardini Giovanni	Accolta
37	Rossi Alberto-Ferri Lucia	Accolta
39	Batinelli Domenico – Merlo Anna Maria	Accolta
40	Chiricotto Zena	Accolta
50	Piozzo Corrado	Accolta
51	Mattei Igino	Accolta
53	Ranucci Franco-Fratini Luciana	Accolta
55	Salvi Valeria-Ranaldi Antonella e Enza	Accolta
60	Pecugi Bruno	Accolta
61	Ricca Maria-Ricca Valerio	Accolta
62	Giulio bello Maria-Ugolini Fausto e Claudio	Accolta
63	Ficari Federico	Accolta
65	Menicacci Luigia	Accolta
66	Ugolini Roberto	Accolta
67	Pezzato Carlo	Accolta
69	Lampani Roberto-Lampani Gianfranco	Accolta
70	Nardini Giovanni-Amm.re Soc. Nardini	Accolta
71	Terracina Carla	Accolta
72	Angeloni Germano-Tarantello Carla	Accolta
73	Genovesi Mauro-Filoschia Rosa	Accolta
74	Mattei Igino	Accolta
77	Ceccobello Rosa	Accolta
78	Ugolini Carlo	Accolta
79	Saraca Lidia-Saraca Gianfranco	Accolta
80	Donati Luciana	Accolta
81	Governatori Ettore-Mecocci Lucia	Accolta
82	Ufficio Tecnico Comune di Montefiascone	Accolta

Le n. 3 osservazioni sotto elencate, parzialmente accolte dall'Amministrazione Comunale, vengono accolte nei limiti stabiliti dell'Amministrazione Comunale e compatibilmente con le modifiche d'ufficio introdotte dalla presente relazione istruttoria.

N°	Nome	Esito
11	Nicolai Valerio	Accolta Parzialmente



REGIONE LAZIO

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

16	Trapè Antonio	Accolta/P-Respinta/P
25	Camicia Pietro	Accolta/Parz.

Con l'accoglimento delle osservazioni sopra elencate si è venuto a determinare un incremento della volumetria prevista pari a 25.601 mc corrispondente a circa 256 abitanti.

Anche volendo considerare tale ulteriore incremento abitativo che porterebbe a 13.706 gli abitanti teorici, ferma restando la necessaria verifica che l'A.C. dovrà condurre in sede di controdeduzione comunale, in merito alla compatibilità paesaggistica degli interventi contenuti e proposti dalle osservazioni accolte, gli standard previsti passerebbero a 34,83 mq/ab; valore comunque superiore a quanto stabilito dal citato D.M.

OSSERVAZIONI FUORI TERMINE NON ESAMINATE DALL'A.C.

Occorre infine rappresentare che l'A.C. con deliberazione Consiliare N. 18 del 31.07.2007, ha trasferito alienandole due ex scuole di proprietà Comunale in loc. Cipollone e Capobianco con cambio di destinazione d'uso degli immobili.

Al riguardo l'Ufficio Tecnico Comunale ha osservato nel trasmettere la citata deliberazione consiliare che gli ex istituti scolastici ricadono, nella variante generale, in zona Agricola E4 e zona di rispetto stradale, contrariamente a quanto previsto nel vigente P.R.G., che destinava le aree stesse ad impianti ed attrezzature scolastiche.

L'A.C. chiede pertanto, il riconoscimento, di una destinazione di zona B2 compatibile con la cubatura esistente che consentirebbe l'utilizzazione ad uso residenziale delle strutture ormai in disuso.

PARERE

Si ritiene che la proposta comunale possa essere accolta finalizzata al riuso dei fabbricati esistenti.

Risultano inoltre pervenute alla Regione e al Comune le seguenti ulteriori osservazioni:

- Sig. ERCOLANI MARIA

Il richiedente è proprietario di aree che nella variante sono destinate parte a zona di rispetto stradale, parte a zona Agricola E5, parte a Parco Pubblico F3 e parte ricadente nel comparto edificatorio CR9.. L'osservante lamenta la difficoltà a poter utilizzare la parte teoricamente edificabile in quanto inframezzata dal Parco Pubblico.

PARERE

Si ritiene che le modalità attuative del comparto, così come previsto dalle N.T.A della variante, prescindono dal posizionamento delle varie destinazioni nello stesso, le quali

possono, così come peraltro stabilito dalla L. Urbanistica n. 1150/42 essere diversamente collocate in sede di redazione del Piano esecutivo in maniera tale da rendere effettivamente fruibile la zona edificabile, superando le limitazioni e dislocazioni delle singole proprietà.

- Sig. ORLANDI LUIGI

Il richiedente è proprietario di aree che nella variante generale sono destinate parte a zona FTA (zona turistico - alberghiera) e parte a zona B3.

In relazione alla dislocazione dell'area FTA la possibilità edificatoria risulterebbe limitata, considerato peraltro che a seguito di un'osservazione accolta dall'A.C. riguardante l'adiacente proprietà con analoga destinazione alberghiera si determinerebbe la impossibilità di realizzare una struttura a ciò destinata. Il richiedente cederebbe all'A.C. una superficie di 450 mq per ampliare una viabilità esistente, realizzandone i lavori, la cubatura si ridurrebbe passando da 18.878 mc a 5.754 mc.

PARERE

La proposta contenuta nell'osservazione può essere ritenuta urbanisticamente condivisibile.

L'A.C. potrà valutare tali possibilità nell'ambito della Pianificazione esecutiva anche in variante finalizzata al riposizionamento delle aree destinate a FTA rispetto alle B3.

- Sig. VIOLA ROBERTO

Nell'osservazione il richiedente proprietario di un fabbricato in zona B3 secondo la variante al P.R.G. adottata, chiede che nell'esaminare la variante stessa si tenga in debito conto delle previsioni del P.A.I. il quale considera l'area come "Fascia a rischio di frana".

PARERE

L'istruttoria recepisce integralmente le prescrizioni del parere geologico regionale che stralcia ogni possibilità di nuove edificazioni in tali ambiti, come stabilito nel parere geologico regionale.

- Sig. CRICCO LUIGI + 1

L'osservante è proprietario di un'area avente una superficie di mq 1500 mq parte a zona F1 (servizi pubblici o privati di interesse pubblico) e parte in zona B2 (ristrutturazione edilizia), questa per una superficie di mq 150.

In relazione alla limitata estensione dell'area edificabile, tenuto conto delle distanze e



REGIONE LAZIO

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

dei rispetti, chiede che venga ampliata la superficie della zona B.

PARERE

La proposta può essere ritenuta condivisibile nel rispetto comunque della cubatura prevista dalla zona B2 ed esclusivo aumento della superficie del lotto limitatamente e solo per consentire la realizzazione del fabbricato nel rispetto dei distacchi stradali e dei confini.

- Sig. TASSONI GIOVANNI + 1

L'osservante è proprietario di alcune aree con attuale destinazione a servizi pubblici - mai espropriati.

Con la variante le aree hanno assunto la destinazione parte a zona B, parte a verde pubblico e parte a turistico residenziale. Chiede la destinazione a Verde Privato per le aree a Verde Pubblico, la trasposizione di una parte dell'area B3, sempre all'interno della proprietà, e per quelle turistiche la trasformazione in zona B3 a parità di cubatura.

PARERE

La zona classificata Turistico Residenziale (Ft2) da attuarsi con P.P.E. è parte di una più vasta area inedificata, pertanto la proposta di stralcio non è ammissibile urbanisticamente, mentre la trasposizione di una modesta superficie di circa mq 1.000 della prevista zona "B" a ridosso di analoga zona "B" appare ammissibile in quanto ininfluenza ai fini della attuazione del piano stesso, così come appare ammissibile il riconoscimento di una destinazione di Verde Privato rispetto a quello pubblico in considerazione della mancata attuazione dell'originario standard pubblico gravante sulla proprietà da oltre trenta anni.

- MERLO ANNAMARIA

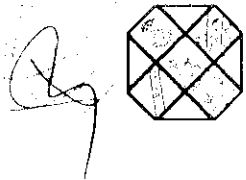
L'osservante è proprietaria di un'area ricompresa nel comprensorio CR7 -- zona a comparto edificatorio sottoposto a recupero.

Chiede che la stessa assuma la destinazione di zona B3 come quella adiacente.

PARERE

Il comprensorio CR7 risulta quasi totalmente stralciato per il contrasto con le previsioni del P.A.I. e con il parere geologico. Una modesta parte sostanzialmente coincidente con la richiesta dell'osservante risulta fuori di tale limitazione.

La destinazione di comparto edilizio nel caso in esame non appare più attuabile, mentre sembra realisticamente condivisibile in relazione alla modesta estensione dell'area, una destinazione di completamento come quella adiacente.



REGIONE LAZIO

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

L'A.C. in sede di controdeduzioni al voto regionale valuterà l'opportunità di provvedere conseguentemente alle indicazioni regionali, esprimendo il proprio motivato parere in merito.

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

PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Montefiascone, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 07.04.2003, sia meritevole di approvazione con le indicate modifiche, integrazioni e prescrizioni, introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zeppini)

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

(arch. Daniele Jacovone)

