



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 02/10/2009

=====

ADDI' 02/10/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COPPOTELLI - MANCINI - SCALIA - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 748

Oggetto:

Comune di Nepi (Vt). Variante Generale al P.R.G.. Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 22.07.2005 e n. 29 del 20.07.2005. Approvazione.



748 - 2 OTT. 2009 

Oggetto: Comune di Nepi (Vt).
Variante Generale al P.R.G..
Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 22.07.2005 e n. 29 del
28.07.2005.
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 Nepi (Vt) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2808 del 27.05.1986;

VISTE le deliberazioni consiliari n. 27 del 22.07.2005 e n. 29 del 28.07.2005 con le quali il Comune di Nepi (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 nei termini n. 46 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione comunale n. 29 del 05.05.2006;

CHE direttamente a questa Regione sono pervenute, fuori termine, n. 3 osservazioni;

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. 164/1 reso nella seduta del 18.06.2009, 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 prescrizioni e le ablazioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 124088 del 1.07.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Nepi (Vt) copia del suddetto voto n. 164/1 del 2009 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;





748 - 2 OTT. 2009 *FR*

VISTA la deliberazione consiliare n. 40 del 27.07.2009 con la quale il Comune di Nepi (Vt) ha recepito interamente le modifiche apportate con il citato parere n. 164/1/2009 del C.R.p.T. ed ha, inoltre, a seguito di specifica richiesta da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale, adottato formalmente, con il medesimo atto, gli elaborati grafici denominati: Tav. A2agg. riportante le aree di interesse archeologico, Tav A6agg. Riportante i vincolo archeologici imposti con D.M. ai sensi della L. 1089/39 del T.U. 490/99 e del D.Lgs 42/04 e Tav. A8agg. Riportante vincoli imposti dalla L. 431/85 punto m) ;

VISTA la nota n. D2/2S/05/220293 del 20.03.2008 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area 2S/05 – “Difesa del Suolo” – ha espresso *parere favorevole*, ai sensi ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74), per Variante Generale al P.R.G. del Comune di Nepi (Vt), a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI GENERALI E VEGETAZIONALI

- siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Franco Diana;
- siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
- 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;
- siano salvaguardate tutte le formazioni boscate;
- tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi, dovrà, per quanto possibile, essere salvaguardata;
- nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;
- 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;
- durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edifica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE VEGETAZIONALI

AREA N.2: (Sottozona F1 – servizi pubblici e privati di uso collettivo): la formazione boscata posta ai margini dei lotti interessati dovrà essere avviata all'alto fusto per almeno una fascia di 20 metri con finalità di antincendio, inoltre durante la fase di cantiere dovranno essere evitati impatti sul bosco, si consigliano interventi per realizzare siepi arboree e/o arbustive lungo i perimetri delle edificazioni ed eventuali altre siepi svolgenti funzioni di corridoi biologici, salvaguardare gli esemplari isolati vetusti di essenze quercine;



748 - 2 OTT. 2009

R

(Sottozona F7 – impianti sportivi e ricreativi): evitare impatti sulla limitrofa formazione boscata, anche qui dovrà essere avviata all'alto fusto una fascia di 20 metri di bosco con finalità di antincendio;

(Sottozona F10b – servizi privati turistico alberghieri "Mercante Nuovo"): siano salvaguardate le aree boscate, nel caso di limitate eliminazioni di bosco dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni come previsto dalla L.R. 39/2002;

AREA N. 3-5: (Sottozona D – Artigianali, Commerciali, Estrattive, Industriali): gli interventi di mitigazione dovranno prevedere quinte arboree ed incremento di alberature stradali, per quanto attiene il recupero delle aree estrattive dovrà essere presentato uno specifico progetto finalizzato al miglioramento dell'habitat naturale;

AREA N.7: (Sottozona C21 – Espansione Turistica – Termale "Sprofondo – Umiltà"): le formazioni forestali poste ai margini delle zone d'intervento dovranno essere salvaguardate, attuando tutte le modalità necessarie soprattutto in fase di cantierizzazione;

(Sottozona D4 – Industriale Esistente "Gracciolo"): gli interventi previsti all'interno di aree SIC e ZPS dovranno essere corredati da studi d'incidenza, in generale dovranno essere preservate le formazioni boscate, nel caso, in fase attuativa siano previste limitate eliminazioni di bosco dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni come previsto dalla L.R. 39/2002;

(Sottozona D 15.a – Attività Estrattive Sottozona D15.b – attività produttive di trasformazione dei prodotti estrattivi): per gli interventi di recupero ambientale dovrà essere presentato uno specifico progetto finalizzato al miglioramento dell'habitat naturale;

AREA N. 8 : (Sottozona E7 – Agricola Sportiva): nell'area è presente un campo da golf, pertanto il parere favorevole è subordinato alla presentazione, in fase attuativa, di uno specifico progetto che tenga conto delle valenze ambientali presenti nell'area ;

AREA N. 10: (Sottozona C14 – Espansione Residenziale "Valdiano"): Parte della zona ricade all'interno di un sito natura 2000, pertanto gli interventi, nella fase attuativa, dovranno essere corredati dalla necessaria valutazione d'incidenza;

(Sottozona D12 – Commerciale Direzionale): anche in questo caso dovranno essere acquisiti gli studi di valutazione d'incidenza;

AREA N. 11: (Sottozona B5 – Completamento "Grezzano"): siano salvaguardate le formazioni boscate; (Sottozona D 15.a – Attività estrattive): per gli interventi di recupero dovranno essere presentati specifici progetti finalizzati al miglioramento dell'habitat naturale; (Sottozona F1 – servizi pubblici e privati di uso collettivo): siano salvaguardate le formazioni boschive ripariali ;

AREA N.14 (Sottozona D1 – Industriale Settevene esistente): siano salvaguardate le aree boscate; (Sottozona D3a.b.c.d.e. – Industriale – Commerciale Settevene): siano salvaguardate le aree boscate; (Sottozona C20 – Insediamento Turistico): siano salvaguardate le formazioni boscate e i Boschi ripariali ;

PRESCRIZIONI GENERALI GEOLOGICHE



748 - 2 OTT. 2009 *RM*

- 1) *Siano osservate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nella Relazione geologica (del Febbraio 2004) e nella Relazione geologica (dell'Ottobre 2004) redatte dal dott. geol. Vittorio Stocchi, e le prescrizioni tecniche indicate nella Tavola "Carta della Idoneità (Aggiornata nell'Ottobre 2007)" allegate all'istanza, evitando in particolare di edificare nelle aree classificate come "fascia di rispetto dalle scarpate" indicate con il colore rosso;*
- 2) *Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di indagini geognostiche per verificare la consistenza e le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni di fondazione sui singoli spiccati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti nei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni e dall'analisi degli effetti collegati ad input sismici;*
- 3) *Gli interventi edificatori, in versanti con acclività maggiori del 30%, dovranno essere sottoposti a preventive verifiche di stabilità a breve e lungo termine, in condizioni statiche e dinamiche sulla base di parametri geomeccanici rilevati da prove di laboratorio o in sito e non da valori di letteratura;*
- 4) *Nelle aree esondabili, segnalate nella Relazione geologica (Fosso del Cerro, Fosso pesci, Fosso di Monte Pogliano, Fosso del Pavone...), siano effettuati studi idraulici preventivi per valutare la compatibilità di interventi edificatori; sia comunque lasciata una fascia di rispetto di almeno 10 metri per parte dalle sponde dei fossi, delle incisioni e dei corsi d'acqua, non inseriti nell'elenco delle acque pubbliche di cui all'articolo 96 punto F del R.D. 25.7.1904 n° 523;*
- 5) *Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti e la copertura dei fossi, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, (Articolo 41 del D. L.vo 152/99);*
- 6) *Nelle aree a dissesto geomorfologico, Fascia a pericolosità molto elevata per frana e nelle aree a rischio idraulico per esondazione, individuate nei P.A.I., redatti dall'Autorità di Bacino del Tevere siano adottate le norme tecniche del P.A.I che vietano qualsiasi nuova edificazione nelle Aree a Rischio elevato per frana ed esondazione mentre, sono autorizzati esclusivamente interventi di messa in sicurezza;*
- 7) *Per i Pozzi Pubblici e Privati (Pozzo Galeotti, Pozzo San Bernardo e Sorgente La Botte, Pozzo Consorzio Colle Farnese, Pozzo Consorzio Lydia), utilizzati a scopo idropotabile, dovranno essere rispettate le norme transitorie previste dal D.Lvo 152/06 che prevedono di intraprendere le attività pericolose per l'inquinamento delle falde idriche, di cui all'art. 94, in un cerchio di raggio di 200 metri dal punto di captazione, (indicati nella Tavola A7). Siano comunque considerate le Zone di Rispetto ristrette (60 gg)*



delle captazioni idriche destinate al consumo umano, delimitate in base a studi idrogeologici di dettaglio (D.G.R. 5817/99), in corso di approvazione dalla Regione Lazio, rappresentate con il colore giallo, nella Tavola Carta di Idoneità territoriale;

- 8) Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria, ponendo particolare attenzione agli interventi che ricadono in prossimità del Lago di Monterosi;
- 9) Per le case rurali sparse di nuova edificazione è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, si consiglia di privilegiare l'adozione di sistemi di smaltimento ad evapotraspirazione;
- 10) Per tutti i piani attuativi (piani di lottizzazione convenzionata, piani particolareggiati, piani di riqualificazione, piani di recupero, ...) deve essere richiesto ulteriore parere, 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 e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del suolo e Servizio Geologico della Regione Lazio;
- 11) Per tutte quelle aree di pubblica utilità (Zona di insediamenti Produttivi, Industriali, Artigianali e commerciali D, Aree di interesse generale F) si rimanda per le prescrizioni generali di ciascun sito a quanto indicato nella tavola "Carta Idoneità" e a quanto descritto nella Relazione geologica del Dott. V. Stocchi allegato all'istanza, si prescrive comunque che vengano redatte delle indagini geologico-vegetazionali puntuali ed approfondite in fase attuativa degli interventi di P.R.G.;
- 12) Per quanto concerne il potenziamento ed adeguamento delle strade esistenti e la viabilità di circonvallazione e la nuova viabilità, indicata nella Tav. Bl, non si esprime parere, in quanto si rimanda alla presentazione di progettazione di dettaglio, per poter valutare gli effetti che la realizzazione delle opere stesse comporterà all'ambiente geomorfologico;
- 13) Per quanto riguarda le attività estrattive, Sottozone D15a, D15b e D16, non si esprime parere in quanto si rimanda alle singole e specifiche autorizzazioni all'attività. In questa sede si prende atto della presenza dei siti ai fini pianificatori e di vulnerabilità territoriale.
- 14) Per ogni nuovo intervento previsto sia verificato preventivamente se rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Dirett. 85/377/CEE e successive modificazioni;
- 15) Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.
- 16) La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in zone sismiche e delle relative Circolari Regionali;



Nel dettaglio, nei comprensori destinati allo sviluppo di nuovi complessi edilizi, indicati nella Tavola B2 (Zonizzazione) e nella Tavola B7 (Zonizzazione generale senza Aree agricole), e descritti nel dettaglio nell'Elaborato Schede informative relative alla Variante Generale al P.R.G. (a firma congiunta dei Progettisti, Dott. Agr. F. Diana, Arch. B. Giovanale, Arch. V. Girolami e Dott. Geol. V. Stocchi), fatte salve le prescrizioni generali di cui ai punti precedenti, valgono le seguenti ulteriori disposizioni geologiche specifiche:

Area 1 (Sottozona E8, Area Agricola perimetrata ITALCABLE D.M. 20/3/1970) - La proposta di pianificazione urbanistica presentata risulta compatibile con l'assetto geomorfologico locale a condizione che, siano progettati idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque superficiali, e sia evitato di costruire a ridosso di scarpate morfologiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 769/1982;

Area 2 (Sottozona F1 Isola Ecologica; Sottozona F7 Impianti sportivi e ricreativi; Sottozona F10 Servizi Privati Turistico alberghieri "Mercante Nuovo") - Le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico a condizione che nella sottozona F1 "Isola ecologica", siano effettuati studi geologici e idrogeologici di dettaglio, per definire le migliori condizioni di gestione dell'attività; per le sottozone F7 e F10, si raccomanda che siano rispettate le fasce di rispetto, dall'alveo del Fossitello e sia evitato di costruire in prossimità di cigli di scarpata, mantenendo da essi una distanza di sicurezza non inferiore a $1,5 \div 2$ volte l'altezza del versante sottostante;

Area 3 - 5 (Sottozone A, varie del complesso storico; Sottozone B, varie di Completamento edilizio; Sottozone C varie, di Espansioni residenziali e Lottizzazioni; Sottozone D, varie, Artigianali, Commerciali, Estrattive, Industriali). - In linea generale le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico locale. Per le aree del centro storico, Sottozona A1, A3 e A10 si rimanda il parere alla presentazione del relativo Piano Particolareggiato, nel quale dovrà essere accertata la eventuale presenza di cavità naturali o artificiali nel sottosuolo in funzione della stabilità delle volte, e dovrà essere posta attenzione all'altezza degli edifici rispetto alla larghezza delle strade. Per la sottozona A9, "tessuto storico edilizio marginale di bordo forra", siano preventivamente valutate le condizioni di stabilità delle pareti tufacee e siano realizzati opportuni interventi di consolidamento. Per le sottozone B1, B2, B3 e B4 si eviti di costruire in prossimità di cigli di scarpata, mantenendo da essi una distanza di sicurezza non inferiore a $1,5 \div 2$ volte l'altezza del versante sottostante e siano progettati idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Per la sottozona C2, in attesa della definizione delle aree di salvaguardia del Pozzo San Bernardo, utilizzato a scopi idropotabili, dovranno essere rispettate le norme transitorie previste dal D.Lvo 152/06 che prevedono di intraprendere le attività pericolose per l'inquinamento delle falde idriche, di cui all'art. 94, in un cerchio di raggio di 200 metri dal punto di captazione. Per la sottozona F8, a Parco Fluviale, siano rispettate opportune fasce di rispetto dall'alveo del Fosso del Cerro,



748 - 2 OTT. 2009

gr



sia effettuato il ripristino del regolare scorrimento delle acque nel corso d'acqua, con l'asportazione dei materiali litoidi dall'alveo e con la rimodellazione della sezione di deflusso, con calcolo idraulico della portata di massima piena al colmo basato su tempi di ritorno di almeno 100 anni. Per la Sottozona C5 Lottizzazione Galeotti, che ricade all'interno delle aree di salvaguardia del Pozzo comunale Galeotti, utilizzato a scopi idropotabili, siano rispettate le norme previste dal D.Lvo 152/06 che prevedono il divieto di intraprendere le attività pericolose per l'inquinamento delle falde idriche, di cui all'art. 94, nella proposta di area di protezione in corso di approvazione dalla Regione Lazio.

Area 4 (Sottozona B6 di Completamento Convenzionato "Manetti"; Sottozona C11 Espansione Residenziale "Manetti"; Sottozona D10, Artigianale isolata; Sottozona E7, Area agricola turistico/sportiva; Sottozona F Servizi pubblici e Privati di uso collettivo) - Le proposte di pianificazione urbanistica presentate risultano compatibili con l'assetto geomorfologico locale a condizione che, in sede di progettazione degli interventi edificatori, sia previsto di realizzare opportune reti di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente smaltite nei ricettori naturali;

Area 6 (Sottozona C16, C17, C18, C20 di Espansione Turistica Residenziale; Sottozona F2, F6, F7, F10) - Le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico locale a condizione che, in sede di progettazione degli interventi edificatori, sia previsto di realizzare opportune reti di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente smaltite nei ricettori naturali. Per la sottozona C18 che ricade all'interno delle aree di salvaguardia del Pozzo privato "Colle Farnese", utilizzato a scopi idropotabili, siano rispettate le norme previste dal D.Lvo 152/06 che prevedono il divieto di intraprendere le attività pericolose per l'inquinamento delle falde idriche, di cui all'art. 94, all'interno delle aree di protezione, in corso di approvazione dalla Regione Lazio. Per le sottozona C16, C17 e C20 che ricadono all'interno delle aree di salvaguardia del Pozzo privato "Consorzio Lydia", utilizzato a scopi idropotabili, siano rispettate le norme previste dal D.Lvo 152/06 che prevedono il divieto di intraprendere le attività pericolose per l'inquinamento delle falde idriche, di cui all'art. 94, all'interno di un cerchio di raggio di 200 metri dal punto di captazione. Per le sottozona F2 e F7 e per la prevista nuova viabilità di accesso alla Strada Statale Nepesina, siano rispettate nella progettazione degli interventi le opportune fasce di distanza, dall'alveo del Fosso di Valdiano, individuate attraverso studi idraulici, che prendano in considerazione i massimi eventi di piena prevedibili. Per gli interventi F40 e F6, si evidenzia in linea generale che, i terreni sono stati inseriti in classe Idonea senza prescrizioni, pertanto non sussistono elementi ostativi dal punto di vista geomorfologico all'accettazione della proposta di pianificazione urbanistica presentata;

Area 7 (Sottozona C21, D4, D10, D15a, D15b) - Le proposte di pianificazione urbanistica presentate risultano compatibili con l'assetto geomorfologico locale a condizione che, sia mantenuta una fascia di rispetto lungo le scarpate, in ottemperanza della Circolare

gr



Regionale 769/1982. Siano rispettate le zone di protezione ambientale e di Protezione igienico - sanitaria delle Sorgenti minerali "Antiche Terme dei Gracchi" e "Acqua Etruria", indicate nella Tavola A7 (planimetria delle Fasce di Rispetto).

Area 8 (Sottozona E7, Area Agricola, Turistico, sportiva) - Si evidenzia in linea generale, dal punto di vista della compatibilità geomorfologica, l'accettazione della proposta di pianificazione urbanistica presentata. Si prescrive tuttavia che siano realizzati interventi tesi al miglioramento delle condizioni di deflusso e di smaltimento delle acque meteoriche; Siano adottate tutte le precauzioni previste dalla normativa vigente, atte ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere e delle acque superficiali, vietando lo scarico di prodotti chimici inquinanti (utilizzati per i prati dei campi golf);

Area 9 (Sottozona C14 Esp. Resid. "Valdiano"; D15b; F2; F4; F6) - Le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico a condizione che, si eviti di costruire in prossimità di cigli di scarpata, mantenendo da essi una distanza di sicurezza non inferiore al doppio di volte l'altezza del versante sottostante. Per i Parcheggi Pubblici (Sottozona F4) sia previsto di realizzare opportune reti di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente smaltite nei ricettori naturali;

Area 10 (Sottozona C13 Espansione Residenziale "Gabanella"; Sottozona C14 Espansione Residenziale "Valdiano"; Sottozona D5, Industriale Commerciale; Sottozona D12, Commerciale Direzionale; Sottozona F2 Verde pubblico attrezzato) - Le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico a condizione che, per la sottozona D5, siano adottate opportune fasce di distanza, dall'alveo del Fosso della Palomba, individuate attraverso studi idraulici, che prendano in considerazione i massimi eventi di piena prevedibili. Per gli interventi edilizi sia comunque effettuato un accertamento delle facies litologiche, con indagini di dettaglio per la verifica di eteropie tra livelli a diverso comportamento geomeccanico. Sia previsto in sede di progettazione esecutiva degli interventi un corretto smaltimento delle acque meteoriche;

Area 11 - (Sottozona B5 di Completamento "Grezzano"; Sottozona C12 Espansione Residenziale "Valle Crocchieto"; Sottozona C20, Insediamenti Turistici; Sottozona D15a, Attività estrattive; Sottozona F1 Servizi pubblici e Privati di uso collettivo) - Le proposte di pianificazione urbanistica presentate risultano compatibili con l'assetto geomorfologico locale a condizione che, in sede di progettazione degli interventi edificatori, sia previsto di realizzare opportune reti di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente smaltite nei ricettori naturali. Per la sottozona B5, si raccomanda che siano rispettate le fasce di rispetto, dall'alveo del Fosso Stramazzo e sia evitato di costruire a ridosso di scarpate morfologiche, così come evidenziato nella Carta di Idoneità. Per la sottozona C20, prima della realizzazione degli interventi sia elaborato un progetto esecutivo con indagini geognostiche e geotecniche dettagliate che consentano di effettuare verifiche di stabilità puntuale e globale, prevedendo opere di salvaguardia, consolidamento e sostegno e di corretta regimazione idraulica;



Area 12 - (Sottozona B7 di Completamento Convenzionato "Vigne Nuove"; Sottozona F1 Servizi pubblici e Privati di uso collettivo; Sottozone F2, Verde Pubblico; F5, Sottozona Parcheggi) – Le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico, in cui sono necessarie: Realizzazione di adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche onde evitare fenomeni erosivi; indagini geotecniche di dettaglio per verificare la distribuzione delle facies litologiche, al fine di adottare tipologie fondazionali adeguate. Per la sottozona B7, siano rispettate nella progettazione degli interventi le opportune fasce di distanza, dall'alveo del Fosso di Pasci Bovi, individuate attraverso studi idraulici, che prendano in considerazione i massimi eventi di piena prevedibili. In questa sottozona, le nuove edificazioni sono ammesse solo con il loro innalzamento di circa 1,5 – 2 metri (a seconda dell'ubicazione rispetto al corso d'acqua) in riferimento al piano di campagna attuale, senza possibilità di realizzare vani interrati; Per i Parcheggi Pubblici (Sottozona F5) sia previsto di realizzare opportune reti di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente smaltite nei ricettori naturali;

Area 13 - (Sottozona C20 Insediamenti turistici; Sottozona F10c, Servizi Privati Turistico-alberghieri; Sottozona F13 Servizi Privati religiosi e culturali) – Le proposte di pianificazione urbanistica presentate risultano compatibili con l'assetto geomorfologico locale a condizione che, in sede di progettazione degli interventi edificatori, sia previsto di realizzare opportune reti di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente smaltite nei ricettori naturali;

Area 14 - (Sottozona C4a; C20; CS Comprensorio "Settevene"; Sottozona D1; D3a, b,c,d,e; D7; Sottozona F13 Servizi Privati culturali religiosi) – Le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico a condizione che, in sede di progettazione degli interventi edificatori, sia previsto di realizzare opportune reti di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente smaltite nei ricettori naturali. Per le sottozone D3c e D3d, siano rispettate opportune fasce di rispetto dall'alveo del Fosso di Monte Pogliano, sia effettuato il ripristino del regolare scorrimento delle acque nel corso d'acqua, con l'asportazione dei materiali litoidi dall'alveo e con la rimodellazione della sezione di deflusso, con calcolo idraulico della portata di massima piena al colmo basato su tempi di ritorno di almeno 100 anni. In queste sottozone, nuove edificazioni sono ammesse solo con il loro innalzamento di circa 1,5 – 2 metri (a seconda dell'ubicazione rispetto al corso d'acqua) in riferimento al piano di campagna attuale, senza possibilità di realizzare vani interrati.

Area 15 - (Sottozona B8 di Completamento "Ripolo"; Sottozona F10, Servizi Privati turistico/alberghieri) – Le proposte di pianificazione urbanistica presentate risultano compatibili con l'assetto geomorfologico locale a condizione che, in sede di progettazione degli interventi edificatori, sia previsto di realizzare opportune reti di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente smaltite nei

ricettori naturali. Per la sottozona B8, siano rispettate nella progettazione degli interventi le opportune fasce di distanza, dall'alveo del Fosso del Pavone, individuate attraverso studi idraulici, che prendano in considerazione i massimi eventi di piena prevedibili. In queste sottozone, nuovi edifici sono ammessi solo con il loro innalzamento di circa 1,5 - 2 metri (a seconda dell'ubicazione rispetto al corso d'acqua) in riferimento al piano di campagna attuale, senza possibilità di realizzare vani interrati;

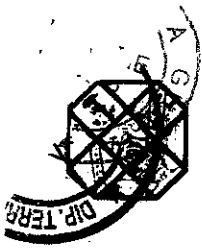
VISTA la nota, n. 13665/D3/3D/03 del 28.01.2008 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi - ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Nepi (Vt) a condizione che:

1. *venga aggiunto all'interno delle N.T.A., l'apposito articolo a salvaguardia dei diritti civici, integralmente riportato nell'allegato A del presente provvedimento;*
2. *vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";*
3. *il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione del 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 amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a servizi pubblici e viabilità censiti nel N.C.T. al Foglio 4 con le particelle nn. 22p - 40p - 52p - 53p (Sottozona F1) e nn. 22p - 40p - 46 - 48 - 49 - 52p - 53p (Sottozona F7), al Foglio 14 con le particelle nn. 164 - 165 - 166 167 - 168 - 172 ed al Foglio 19 con le particelle nn. 5 - 11p - 12p (Sottozona F9). In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.*

Si ribadisce, inoltre, che i terreni di demanio collettivo, appartenenti al Comune di Nepi (Vt), aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 8 della Legge regionale n. 6 del 27.01.2005;

VISTA la nota n. 1214 del 07.10.2008 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Viterbo - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica - Sez. 5, ha





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

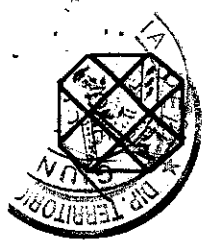
- D.C.C. n. 29 del 05/05/2006 di controdeduzione alle osservazioni presentate;
- Tav. A1 - Inquadramento territoriale
- Tav. A1a - Aerofotogrammetria centro urbano
- Tav. A1b - C.T.R.
- Tav. A2 - Planimetria Vincoli Etruria Meridionale
- Tav. A3 - Planimetria Vincoli L. 431/85
- Tav. A4 - Planimetria Vincoli Idrogeologico
- Tav. A5 - Planimetria Vincoli Paesaggistico
- Tav. A6 - Planimetria Vincoli D.Lgs 42/2004
- Tav. A7 - Planimetria Fasce di Rispetto
- Tav. A8 - Previsioni di P.T.P. Ambito Territoriale n. 4
- Tav. A9 - Indicazione nuclei abusivi
- Tav. A10 - Localizzazione attrezzature e servizi centro urbano
- Tav. B1 - Planimetria di viabilità
- Tav. B2 - Zonizzazione
- Tav. B2a - Stralcio Zonizzazione Felissano
- Tav. B2b - Comprensorio Settevene
- Tav. B2c - Comprensorio produttivo Settevene
- Tav. B3 - Zonizzazione Centro Urbano
- Tav. B4 - Zonizzazione Centro Storico
- Tav. B5 - Stralcio Zonizzazione in loc. Il Concio
- Tav. B6 - Zonizzazione Aree Agricole
- Tav. B6/a - Aree Agricole, Unità Minima Aziendale
- Tav. B7 - Zonizzazione Generale senza aree agricole
- Tav. B8 - Individuazione zone di recupero e stili storici
- Tav. B9 - Relazione tecnica
- Tav. B10 - Norme Tecnica d'Attuazione

Sono stati inoltre presentati in data 04/03/2004 prot. 1537 gli elaborati della Relazione Geologica di seguito elencati:

- Relazione Geologica
- Carta Idrogeologica
- Carta Geomorfologia
- Carta Acclività
- Carta Pericolosità e Vulnerabilità
- Carta Idoneità

Gli elaborati dell'Indagine Vegetazionale e Unità Aziendale Minima e Ottimale in data 04/03/2004 prot. 1536 costituiti dalla seguente documentazione:

- Relazione Generale parte prima
- Relazione Generale parte seconda
- Carta della zonizzazione del territorio agricolo per l'individuazione dell'unità ottimale e minima, e relativa relazione accompagnatoria
- Carta della vegetazione per le aree di particolare pregio naturalistico o paesaggistico
- Carta dell'uso del suolo e della vegetazione
- Carta della classificazione agronomica dei terreni e relativa relazione accompagnatoria



REGIONE LAZIO

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

L'Analisi Territoriale Usi Civici, presentata in data 25/05/2004 prot. 4417 costituito da unico elaborato;

- Avviso di deposito e di adozione della Variante generale al P.R.G. del 01/09/2005;
- Certificato di avvenuto deposito del 01/09/2005;
- Certificato dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito del 01/09/2005;
- Parere favorevole ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01, dell'art.13 della L.64/74 e della D.G.R. 2649/99 reso dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli Area D2/2S/05 in data 20/03/2008;
- Parere favorevole ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 59/1995 reso dalla Direzione Regionale Agricoltura Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi in data 11/10/2006;
- Parere archeologico reso dalla Soprintendenza per i beni archeologici dell'Etruria Meridionale con prot. n. 9348 del 24/10/2008 (ns. prot. n. 198898 del 12/11/2008).

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il comune di Nepi, ubicato nella zona sud orientale dei Monti Cimini, risulta essere uno dei più grandi ed importanti della Provincia di Viterbo; ha il centro storico ubicato su un crinale tufaceo di altitudine di circa 227 mt s.l.m.. Confina con i comuni di Monterosi, Sutri, Ronciglione, Caprarola, Carbognano, Fabrica di Roma, Civita Castellana e Castel Sant'Elia della provincia di Viterbo e i comuni di Mazzano Romano, Trevignano e Campagnano di Roma, appartenenti alla provincia di Roma. I principali assi viari sono la S.S. Cassia, che attraversa tutto il territorio comunale da nord a sud, e la S.S. Nepesina che collega il comune di Nepi all'autostrada A1. Altrettanto importante e strategica è la S.P. Settevene Palo che collega il Comune con la zona del lago di Bracciano a vocazione spiccatamente turistica.

Il territorio, che misura una estensione territoriale pari ad Ha 8.402, è composto dall'insediamento antico dal quale si è poi sviluppato il centro urbano comprendente anche la località denominata "Il Concio" e la frazione di Settevene a prevalente caratterizzazione produttiva. Risultano, inoltre, i nuclei spontaneamente sorti denominati "Manetti", Valdiano, Gabelletta, Vigne nuove, Grezzano, Ripolo e Valle Crocchitto.

Il territorio si presenta variamente vincolato per la numerosa presenza di corsi d'acqua, aree archeologiche, piccole aree boscate, aree già sottoposte a vincolo paesistico ex lege 1497/39 in virtù dei D.M. 10/07/1962, 24/07/1970 e D.G.R. n. 5849 del 08/10/1985. Risultano, inoltre, delle aree di protezione termali e sorgive.

Nella variante in questione non sono previste aree sostanzialmente diverse da quelle del Piano precedentemente adottato in quanto lo sviluppo del centro abitato si articola in alcune aree in ampliamento di quelle esistenti localizzate a sud del centro abitato e attestate sulla strada Nepesina.

Le aree produttive in località Settevene così come il nucleo classificato CS, sempre in località Settevene, nonché il nucleo classificato C5 in località Grezzano, sono già state oggetto di specifiche varianti approvate rispettivamente con D.G.R. n. 65 del 06/02/2009, D.G.R. n. 363 del 28/06/2006 e D.G.R. n. 200 del 29/03/2007.

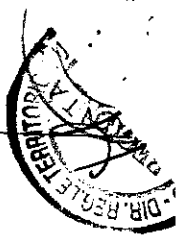
Per quanto riguarda i nuclei spontaneamente sorti e denominati Manetti, Vigne nuove e Ripolo, questi risultano oggetto di variante speciale ai sensi della L.R. 28/80, adottata con



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



D.C.C. n. 9 del 25/02/2000 e n. 42 del 22/09/2000, mentre quelli denominati Valdiano, Gabelletta e Valle Crocchietto risultano inseriti nella Variante generale in argomento.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Valutazioni di tipo paesistico

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesistica va ricordato che il territorio comunale di Nepi risulta ricompreso nel perimetro del P.T.P. n. 4 Valle del Tevere, il cui testo coordinato (T.C.) delle N.T.A. è stato approvato con D.G.R. n.4474 del 30/07/1999, nonché nel perimetro del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007. Il territorio risulta in parte assoggettato alla tutela di cui alla Legge n.1497/39 per gli effetti della D.G.R. n.5849 del 08/10/1985 relativa alla Valle del Treja. Il territorio comunale è, nella parte Est, classificato come ambito G7, disciplinato dall'art.30 del T.C. delle citate N.T.A. di P.T.P., che a sua volta è sottoposto al tutela di trasformabilità limitata come disciplinato dall'art.16/B del medesimo T.C..

Riguardo la valutazione di conformità e/o compatibilità, sulla base di un esame comparativo di dettaglio effettuata tra le aree classificate e disciplinate dal P.T.P.R. ai fini della tutela e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi, si ritiene necessario rilevare quanto segue.

Premesso che il P.T.P. n. 4 è stato adottato con D.G.R. n.2271 del 28/05/1987, successivamente all'approvazione del vigente P.R.G. avvenuta con D.G.R. n.2808 del 27/05/1986.

Preso atto che le norme di tutela di P.T.P. si applicano limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. n.1497/39 ed a quelli tutelati per legge ex L. 431/85, come previsto dall'art.19 della L. n.24/99.

Confermato che il PTPR esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134, lettere a), b), c) del Codice, ai sensi dell'art.5 delle N.T.A.

Si ritiene che in generale le previsioni della variante in esame, considerata la natura e la localizzazione delle modifiche, rispetto al P.R.G. vigente, possono ritenersi in linea di massima compatibili con le previsioni di tutela.

Aspetti di dettaglio di parziale incompatibilità vengono analizzati con il locale confronto tra zonizzazioni proposte ed eventuale presenza di beni paesaggistici vincolati per legge ovvero cosiddetti "tipizzati", della cui efficacia si rimanda alla seguente considerazione che può assumere anche carattere generale.

In particolare il P.T.P.R. prevede la fascia di rispetto di 150 metri intorno ai centro storico, perimetrando lo stesso come "Area tipizzata" ai sensi dell'art.134, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (Tav. B). Tale fascia è sottoposta alla tutela prevista dall'art.29 delle N.T.A. per i centri e nuclei storico nel sistema del Paesaggio Insediativo (Tav. A). Al riguardo si reputa opportuno che in sede attuativa vengano resi i pareri paesaggistici dalla competente struttura regionale o comunale nei casi previsti dalle normative vigenti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto attiene i vincoli paesaggistici dovuti alla presenza di beni quali corsi d'acqua, laghi, boschi, aree di interesse archeologico ecc. di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004, nonché quelli derivanti dall'applicazione di decreti ministeriali o Deliberazioni di Giunta regionale, trovano applicazione le normative di tutela della L.R.24/98 combinate con le N.T.A. del vigente P.T.P. e del P.T.P.R. adottato.

Si analizza la variante verificando la compatibilità delle nuove riclassificazioni proposte in ambiti classificati agricoli e vincolati, come sopra riportato, valutando l'eventuale applicazione della deroga prevista dall'art.27 bis della L.R. n.24/98 e ss.mm.ii., nonché dall'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato applicabile in regime di salvaguardia.

In generale si evidenzia che il livello minimo di tutela previsto nel P.T.P. n.4 è quello definito di "trasformabilità limitata". Pertanto, per quanto attiene l'utilizzo del territorio che il vigente P.R.G. classifica come Zona Agricola E e che risulta, nel contempo, classificato dal P.T.P. con livello di tutela di "non trasformabilità", le previsioni proposte sono da considerarsi non ammissibili.

La suddetta analisi evidenzia quanto segue:

- LOCALITÀ "Ripolo" – ammissibile con rettifica

Nella tav.A8 è riportato il vincolo di un corso d'acqua pubblica ed un suo affluente quali beni diffusi di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04, ma lo stesso non esplica efficacia in virtù dell'art.26 c.4 della L.R. n.24/98, sulla corrispondente previsione urbanistica non risultando iscritto negli elenchi di cui al R.D. n.1775/33 e non risultando riportato nella ricognizione di cui alla D.G.R. n.211/01.

- LOCALITÀ "Grezzano" – ammissibile con limitazione

Tale ambito risulta sottoposto ai seguenti vincoli:

- corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04;
- D.Lgs 42/04 (L. n.1497/39) con D.G.R. n.5849 del 08/10/1985, Valle del Treja: disciplinato in base al P.T.P. n.4 come zona di trasformabilità limitata; disciplinato in base al P.T.P.R. come paesaggio naturale agrario.

In tale località, ove con precedente D.C.C. è stato adottato il perimetro del nucleo spontaneo n.5 ai sensi della L.R. n.28/80, la variante prevede la riclassificazione in sottozona B5 che risulta in definitiva ammissibile in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98 e dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato con la limitazione di cui all'art.7 comma 11 della L.R. n.24/98 e con l'obbligo di presentazione di S.I.P. contestualmente alla redazione del piano urbanistico attuativo.

- LOCALITÀ "Valle Crocchietto" – ammissibile con limitazione

Tale ambito risulta sottoposto ai seguenti vincoli:

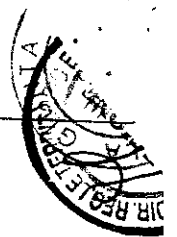
- corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04;
- D.Lgs 42/04 (L. n.1497/39) con D.G.R. n.5849 del 08/10/1985, Valle del Treja: disciplinato in base al P.T.P. n.4 come zona di trasformabilità limitata; disciplinato in base al P.T.P.R. come paesaggio naturale agrario.

In tale località la variante prevede la riclassificazione in sottozona C12 che risulta in definitiva ammissibile in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98 e dell'art.63 delle N.T.A. del



REGIONE LAZIO

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



P.T.P.R. adottato con la limitazione di cui all'art.7 comma 11 della L.R. n.24/98 e con l'obbligo di presentazione di S.I.P. contestualmente alla redazione del piano urbanistico attuativo.

- LOCALITÀ "Area a Nord di Valle Crocchietto" – parzialmente non ammissibile
Tale ambito risulta sottoposto ai seguenti vincoli:
 - corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04;
 - D.Lgs 42/04 (L. n.1497/39) con D.G.R. n.5849 del 08/10/1985, Valle del Treja: disciplinato in base al P.T.P. n.4 come zona di trasformabilità limitata; disciplinato in base al P.T.P.R. come paesaggio naturale agrario.

In tale località la variante prevede la riclassificazione in due sottozone: C20 e D15a, la prima delle quali risulta parzialmente non ammissibile in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98, riconducendo l'intera fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 m) a zona agricola come la contermina.

La sottozona D15a corrisponde ad una attività estrattiva che deve, comunque, essere condotta nel rispetto della L.R. n. 27/93 e ss.mm.ii..

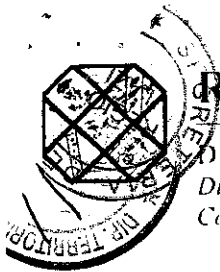
- LOCALITÀ "San Paolo - nuovi insediamenti a nord del centro storico" – ammissibile con limitazione
Tale ambito risulta sottoposto ai seguenti vincoli:
 - corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04;
 - D.Lgs 42/04 (L. n.1497/39) con D.G.R. n.5849 del 08/10/1985, Valle del Treja: disciplinato in base al P.T.P. n.4 come zona di trasformabilità limitata; disciplinato in base al P.T.P.R. come paesaggio agrario di valore.

In tale località la variante prevede la riclassificazione in due sottozone: F6 e D12, che risultano in definitiva ammissibili in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98 e dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato con la limitazione di cui all'art.7 commi 11 della L.R. n.24/98 e con l'obbligo di presentazione di S.I.P. contestualmente alla redazione del piano urbanistico attuativo.

- LOCALITÀ "Mercante nuovo" – ammissibile con limitazione
Tale ambito risulta sottoposto ai seguenti vincoli:
 - corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04;
 - D.Lgs 42/04 (L. n.1497/39) con D.G.R. n.5849 del 08/10/1985, Valle del Treja: disciplinato in base al P.T.P. n.4 come zona di trasformabilità limitata; disciplinato in base al P.T.P.R. come paesaggio naturale agrario e paesaggio di valore.

In tale località la variante prevede la riclassificazione in due sottozone: F7 e F10b, che risultano in definitiva ammissibili in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98 e dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato con la limitazione di cui all'art.7 commi 11 della L.R. n.24/98 e con l'obbligo di presentazione di S.I.P. contestualmente alla redazione del piano urbanistico attuativo.

- LOCALITÀ "Manetti" – ammissibile con limitazione
Tale ambito risulta sottoposto al vincolo del corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In tale località la variante prevede la riclassificazione in tre sottozone: C6, C11 e D10, che risultano in definitiva ammissibili in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98 e dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato con la limitazione di cui all'art.7 commi 11 della L.R. n.24/98 e con l'obbligo di presentazione di S.I.P. contestualmente alla redazione del piano urbanistico attuativo.

- LOCALITÀ "Valdiano" – non ammissibile

Tale ambito risulta sottoposto ai seguenti vincoli:

- corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04;
- D.Lgs 42/04 (L. n.1497/39) con D.G.R. n.5849 del 08/10/1985, Valle del Treja: disciplinato in base al P.T.P. n.4 come zona di non trasformabilità, corrispondente alla fascia di rispetto del lago; disciplinato in base al P.T.P.R. come paesaggio naturale di continuità e paesaggio agrario di rilevante valore.

In tale località la variante prevede la riclassificazione in varie sottozone: C14, F6, D12, F5 che risultano non ammissibili all'interno della zona di non trasformabilità in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98 e dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato.

Sono fatte salve le sole previsioni di cui alla perimetrazione del nucleo spontaneamente sorto n.2 Valdiano, così come già perimetrato con apposita precedente D.C.C. ai sensi della L.R. n.28/80 e ss.mm.ii. e le aree perimetrata dalla Tav.A del P.T.P.R. come "Paesaggio degli insediamenti urbani", normato dall'art.27 del P.T.P.R. stesso.

- LOCALITÀ "Vigne Nuove" – ammissibile con limitazione

Tale ambito risulta sottoposto al vincolo del corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04.

In tale località la variante prevede la riclassificazione in tre sottozone: B7, F1 e F2, che risultano in definitiva ammissibili in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98 e dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato con la limitazione di cui all'art.7 commi 11 della L.R. n.24/98 e con l'obbligo di presentazione di S.I.P. contestualmente alla redazione del piano urbanistico attuativo.

- LOCALITÀ "Colle Lidia" e "Colle Farnese" – ammissibile con limitazione

Tale ambito risulta sottoposto al vincolo del corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04.

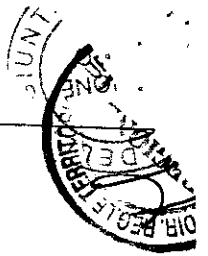
In tale località la variante prevede la riclassificazione in tre sottozone: C16, C18 e C20, che risultano in definitiva ammissibili in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98 e dell'art.63 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato con la limitazione di cui all'art.7 commi 11 della L.R. n.24/98 e con l'obbligo di presentazione di S.I.P. contestualmente alla redazione del piano urbanistico attuativo.

- LOCALITÀ "Settevene" – parzialmente non ammissibile

Tale ambito risulta sottoposto ai seguenti vincoli:

- corso d'acqua pubblica, quale bene diffuso di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04;

In tale località, la variante prevede la nuova proposizione di sottozone C20, D3, D7, C4a e F13b, che risultano parzialmente non ammissibili in virtù dell'art.27bis della L.R. n.24/98, riconducendo l'intera fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 m) a zona agricola come la contermina.



Valutazioni di tipo urbanistico

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico i criteri informativi della variante generale adottata si basano su alcuni punti strategici fondamentali: essi sono la realizzazione di un'adeguata viabilità di "alleggerimento" del centro urbano sfruttando dei tracciati già esistenti; l'individuazione e la valorizzazione delle emergenze del centro storico tramite la realizzazione di alcuni interventi – indicati nell'elaborato grafico B4 – anticipatori rispetto alla progettazione propria del piano preventivo del centro storico; l'individuazione di aree da destinare a espansione residenziale, sia essa di nuova realizzazione che di recupero dei nuclei spontaneamente sorti; la dotazione di aree turistiche in posizioni strategiche rispetto all'area vasta e la definizione delle aree produttive localizzate prevalentemente nell'area di Settevene. Per quest'ultima è già stata approvata, con D.G.R. n. 65 del 06/02/2009, la variante che destina tali aree ad attività produttive terziarie.

I residenti risultano al 2002 pari a 8.087 concentrati prevalentemente nel capoluogo (5.155). Dalla relazione tecnica si evince che l'incremento demografico dal 1871 al 1971 era attestato intorno ai 25ab/anno per passare a 76ab/anno nel periodo 1971 – 1991. Nel periodo 1991 – 2001 l'incremento è stato pari a 158ab/anno con una tendenza al rialzo. Da ciò ne deriva un trend demografico sostanzialmente in crescita. Gli abitanti previsti nella variante generale sono pari a 2.978; tale dato, seppur lievemente superiore, si pone in coerenza al limite imposto dalla L.R. 72/75, corrispondente al 30%. Le previsioni sono infatti pari a circa il 36,82% rispetto agli attuali insediati.

Le zone turistiche, per le quali la normativa proposta ricalca l'art.8 della L.R.72/75, sono suddivise in quattro sottozone: Settevene, Selciatella, Mazzanese e Lidia – Farnese. Complessivamente tali aree ammontano a circa Ha 125 che, però, a seguito degli stralci attuati per il rispetto delle normative di carattere paesaggistico si riducono a circa Ha 92.

Le superfici complessive destinate a servizi, esistenti e di progetto, come desunto dalla relazione tecnica, ammontano a mq 24.666 per i parcheggi, mq 110.634 per il verde pubblico attrezzato e mq 59.550 per le istruzioni e le attrezzature pubbliche. Ne deriva una dotazione pro capite superiore a quella indicata dal D.M.1444/68. Prendendo a base di calcolo i residenti pari a 8.087 abitanti, sommando l'incremento di 2.978 unità si ottiene una popolazione pari a 11.065 abitanti. La somma delle superfici a servizi ammonta a mq 194.850 pari mq/ab 17,61.

CONSIDERAZIONI FINALI

Prima di entrare nel merito delle considerazioni finali corre l'obbligo segnalare che il parere archeologico reso dalla Soprintendenza per i beni archeologici dell'Etruria Meridionale con prot. n. 9348 del 24/10/2008 (ns. prot. n. 198898 del 12/11/2008) condiziona l'espressione del parere favorevole alla formale adozione degli elaborati grafici A2agg, riportante le aree di interesse archeologico, A6agg, riportante i vincoli archeologici imposti con D.M. ai sensi della L.1089/39, del T.U.490/99 e del D.Lgs.42/04 e A8agg, riportante i vincoli imposti dalla L.431/85 punto m), prodotti a seguito di quanto richiesto nella precedente nota n. 1367 del 19/02/2007 della stessa Soprintendenza.

Orbene, si ritiene che i suddetti elaborati grafici (A2agg, A6agg e A8agg) possano essere formalmente adottati in sede di controdeduzioni comunali al voto del C.R.T. in quanto le informazioni in essi contenute sono la graficizzazione di vincoli archeologici già vigenti e non di nuova apposizione, peraltro non rientrante nella sfera di competenza comunale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Di contro, si ritiene indispensabile che, conformemente al parere espresso dalla Direzione Regionale Agricoltura Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi in data 11/10/2006 prima della deliberazione di Giunta Regionale del Lazio di approvazione della presente variante generale, il Comune ottenga le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso – ai sensi dell'art.12 della L n. 1766 del 16/06/1927 e art.41 del R.D. n. 332 del 26/02/1928 – dei fondi elencati nel parere stesso.

Corre l'obbligo, inoltre, segnalare che sugli elaborati grafici la campitura del comprensorio Vigne Nuove, classificato B7 risulta differente dalla campitura della relativa legenda. Tale errore è stato rilevato con l'osservazione n. 24, accolta dal Consiglio Comunale.

La variante di che trattasi, non poteva che imprimere un assetto definitivo e più funzionale al vasto comprensorio del Comune ma soprattutto all'area del capoluogo che presenta una situazione urbanistico-edilizia pressoché consolidata.

In considerazione di tutto quanto fin qui esposto, la variante proposta può essere reputata meritevole di accoglimento, avendo riguardo di quanto appresso specificato sugli aspetti particolari e delle decisioni conseguentemente assunte.

a) Per quanto attiene il centro storico, benché le N.T.A. della Variante Generale tengano conto delle emergenze architettoniche principali analizzando dettagliatamente le varie tipologie di interventi, destinazioni d'uso ecc., dovrà essere redatto un apposito Piano Particolareggiato esteso all'intera Zona A perimetrata. Nelle more dell'approvazione definitiva di tale piano preventivo potranno essere autorizzati solamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento e restauro conservativo.

b) Conformemente alle precedenti valutazioni di tipo paesaggistico si ritiene che le previsioni zonizzative delle aree in località Settevene, Valle Crocchietto e Valdiano ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua debbano essere mantenute libere ed inedificate e pertanto, non essendo suscettibili di variante urbanistica per scopi diversi da quelli agricoli, dovranno assumere, come già detto, la classificazione agricola uguale alle aree contermini

b-bis) Conformemente alle decisioni assunte nella seduta del Comitato Regionale per il Territorio nella seduta del 16/06/2009, meglio specificate nel verbale depositato presso la segreteria del Comitato stesso, si ritiene dover stralciare l'area classificata C20c – comprensorio turistico Mazzanese – di superficie pari a mq 262.743; l'area classificata B7 – completamento Vigne Nuove – di superficie pari a mq 430.702 e l'area classificata C12 – Espansione residenziale Valle Crocchietto – di superficie pari a mq 152.859.
Per la dotazione di aree destinate a standards si precisa che la quota pro capite derivante dagli stralci zonizzativi, ammonta a 18,25 mq/ab.

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

- all'art.4 vanno ablate le parole "nonché, una volta ottenuta la definitiva approvazione"
- all'art.6, punto A) va abblata l'ultima frase "L'intervento urbanistico preventivo si attua tramite:"; al punto C) rigo 6 vanno ablate le parole "delle aree necessarie per la realizzazione", al rigo 8 va abblata la frase "Nel caso in cui (...) da parte del Comune."



Il punto E) – *Piano Direttore Quadro* non essendo codificato dalle norme urbanistiche si ritiene debba essere totalmente ablatato.

- all'art.8 l'acronimo Dt è da intendersi come densità territoriale;
- all'art.11, rigo 13 vanno ablate le parole "in linea di massima". Dal rigo 14 al rigo 22 vanno ablate le parole "E' ammessa l'attuazione (...) oggetto di intervento rimanga invariata"; al rigo 24 va eliminata la parola "anche";
- la fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art.19 lett. b), deve intendersi pari a ml 200 salvo autorizzazione sanitaria rilasciata dalla Asl competente;
- conformemente al parere in tema di usi civici si ritiene dover sostituire l'art.20 con il seguente:

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, acquisto ai sensi dell'art. 22 della 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.

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



REGIONE LAZIO

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

cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005".

d) Per quanto riguarda le osservazioni avverso la variante al P.R.G., qui sotto elencate:

- Oss. n. 1 – Torri Ottorino
- Oss. n. 2 – Comunità Hare Krishna
- Oss. n. 3 – De Placidi Vincenzo
- Oss. n. 4 – Torri Ottorino
- Oss. n. 5 – Tomassetti Viero – Pugnolini Orietta
- Oss. n. 6 – So.Gi Costruzioni S.r.l. – Imm. Gen. 84 S.r.l.
- Oss. n. 7 – Al.Ba S.r.l.
- Oss. n. 8 – Crispoldi Giusto – Finamonti Giacomina
- Oss. n. 9 – Gambino Gianfranco
- Oss. n. 10 – Conte Antonio
- Oss. n. 11 – Fantaroni Roberto
- Oss. n. 12 – Giovanale Gino – Faggioli Elena
- Oss. n. 13 – Fire Works di Colonelli Pino
- Oss. n. 14 – Cassalini Giacomo
- Oss. n. 15 – Piccioli Fabio
- Oss. n. 16 – Fabrizi Anselmo
- Oss. n. 17 – Gregori Elvezio
- Oss. n. 18 – Adolini Salvatore
- Oss. n. 19 – Alberto Scorsolini - Martoni Egle
- Oss. n. 20 – Tognozzi Luigi
- Oss. n. 21 – Rosavini Costanza
- Oss. n. 22 – Paoletti Andrea
- Oss. n. 23 – Basili Luigia
- Oss. n. 24 – Tecnici progettisti Arch. Giovanale Bruno – Girolami Vincenzo
- Oss. n. 25 – Gino Marisa
- Oss. n. 26 – L'Unione (articolata in 35 osservazioni numerate da 26/1 a 26/35)
- Oss. n. 27 – Buonfiglio Teresa – Drago Nicoletta – Drago Pierpaolo
- Oss. n. 28 – Martoni Elisabetta
- Oss. n. 29 – Presciutti Giampaolo – Capeccioni Lorenza – Pierantoni Roberta
- Oss. n. 30 – S.A.C.I. S.r.l.
- Oss. n. 31 – Floridi Vincenzo
- Oss. n. 32 – Eredi di Elena Tudini di Ing. Giorgio e Daniela Tudini s.n.c.
- Oss. n. 33 – Lama Agricola S.r.l.
- Oss. n. 34 – Gregari Romanina
- Oss. n. 35 – Adolini Giuseppe
- Oss. n. 36 - Sansoni Roberto
- Oss. n. 37 - Forza Italia Coordinamento di Nepi (articolata in 30 osservazioni da 37/1 a 37/30)
- Oss. n. 38 - Rossi Carlo
- Oss. n. 39 - Alimelli Norveo
- Oss. n. 40 - New Golden Valley S.r.l.
- Oss. n. 41 - Falconi Paola
- Oss. n. 42 - Supermarket Ronconi di Ronconi Mauro S.r.l.
- Oss. n. 43 - Supermarket Ronconi di Ronconi Maura S.r.l.
- Oss. n. 44 - Latina Costruzioni edilizie S.r.l.
- Oss. n. 45 - Luisa Moglia – Lo reti Sergio – Sarco Elisabetta – Barbara Caruso – Francisco Perez – Trejo – Di Paola Giancarlo



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Oss. n. 46 – Lama Agricola S.r.l.

Osservazioni n. 3 pervenute fuori termine alla Regione Lazio qui sotto elencate:

- sig. Floridi Vincenzo prot. 196712 del 07/11/2006
- sig. Ronconi Mauro prot. 42115 del 06/03/2008
- sig. Gregori Elvezio prot. 53961 del 24/03/2009

si ritiene di assumere le seguenti determinazioni:

- a) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel non dar luogo a provvedere per l'osservazione n. 1 in quanto è stata presentata in anticipo fuori termine;
- b) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni n. 4, 5, 10, 13, 15, 16, 22, 24, 26/10, 27, 29, 32;
- c) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni n. 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 25, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/9, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18, 26/19, 26/20, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24, 26/25, 26/26, 26/27, 26/28, 26/29, 26/30, 26/31, 26/32, 26/33, 26/34, 26/35, 33, 35, 36, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/9, 37/10, 37/11, 37/12, 37/13, 37/14, 37/15, 37/16, 37/17, 37/18, 37/19, 37/20, 37/21, 37/22, 37/23, 37/24, 37/25, 37/26, 37/27, 37/28, 37/29, 37/30, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46;
- d) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, 3, 21, 26/8, 30, 31, 34, 37/8, 38;
- e) l'osservazione pervenuta alla Regione Lazio, prodotta dal sig. Vincenzo Floridi, è già stata inviata al Comune nei termini e controdedotta (osservazione n. 31); si ritiene, pertanto, non dover esprimere valutazioni diverse da quanto già controdedotto;
- f) le osservazioni prodotte fuori termine dal sig. Mauro Ronconi e Elvezio Gregori dovranno essere oggetto di eventuale controdeduzione da parte del Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni al voto del C.R.p.T. e, pertanto, non vengono prese in esame in questa sede.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio ritiene di poter esprimere

PARERE FAVOREVOLE

alla Variante generale al P.R.G. di Nepi, adottata con D.C.C. n. 27 del 22/07/2005 e n. 29 del 28/07/2005 con le ablazioni e le prescrizioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art.3 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Il vice Segretario del C.R.p.T.
(arch. Gianni GIANFRANCESCO)

Il vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Daniele IACOVONE)

