



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 10/06/2011

=====

ADDI' 10/06/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

FOLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	V'ce Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRENDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CSTICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: DI PAOLANTONIO

DELIBERAZIONE N. 261

Oggetto:

Comune di Lubriano (VT) Variante puntuale al P.R.G.. Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27.11.2009. Approvazione.





261 10 GIU. 2011 *br*

**OGGETTO:** Comune di Lubriano (Vt)  
Variante puntuale al P.R.G..  
Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27.11.2009.  
**Approvazione.**

### LA GIUNTA REGIONALE

**Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica.**

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;  
**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
**VISTO** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;  
**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" 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;  
**VISTA** la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" 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 Lubriano (Vt) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1825 del 23.03.1982 e di successiva Variante Generale approvata con delibera di Giunta Regionale n. 835 del 04.10.2005;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 29 del 27.11.2009, con la quale il Comune di Lubriano (Vt) ha adottato una Variante puntuale al P.R.G., per l'individuazione di una zona di espansione "C";  
**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla Delibera di Giunta Comunale n. 19 del 6.03.2010;  
**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. 185/4 reso nella seduta del 15.12.2010, 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 nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;



261 10 GIU. 2011. fa

VISTA la nota n. 90365 del 04.01.2011 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Lubriano (Vt) copia del suddetto voto n. 185/4 del 2010 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. 2 del 28.01.2011 con la quale il Comune di Lubriano (Vt) ha accettato e recepito integralmente le modifiche apportate con il citato parere n. 185/4/2010 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 5773/11/F del 26.10.2001, dell'Assessorato Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F - Servizio 1 - dalla quale risulta, sulla base delle risultanze dell'Analisi del Territorio, che l'intero territorio comunale è privo di terreni gravati da diritti civici né risultano aree appartenenti al demanio collettivo;

VISTA la nota n. 74761 del 22.03.2010, con la quale l'Area Difesa del Suolo del Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, in merito alla Variante di che trattasi, a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni, che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione della Variante puntuale allo strumento urbanistico:

- 1) Siano rispettate in modo assoluto tutte le disposizioni riportate nella Relazione geologica redatta dal geol. Rosanna Fantucci, facendo riferimento a quanto indicato nell'allegata "Carta della Pericolosità e vulnerabilità" nella quale la superficie della variante urbanistica in oggetto risulta classificata in quattro diverse zone (indicate con differenti colori) in cui valgono le seguenti prescrizioni tecniche, di seguito riportate in carattere corsivo: - AREE A BASSA PERICOLOSITA' E MEDIA VULNERABILITA' PER PRESENZA DI SCARPATE DI MODESTE DIMENSIONI (colore fucsia) "*Queste zone, interessate dalla vicinanza delle scarpate più modeste, necessiteranno in fase di edificazione limitrofe verifiche di stabilità pre o post operam e di eventuali interventi per la protezione ed il sostegno delle scarpate stesse*". - AREE A BASSA PERICOLOSITA' E ALTA VULNERABILITA' PER PRESENZA DI SCARPATE DEL PAI (colore rosso) "*Questa zona si riferisce alla fascia immediatamente a monte della scarpata PAI individuata sull'estremo meridionale della variante, dotata di un'altezza superiore ai 10 metri, nella formazione Ignimbratica di Orvieto. Qui si dovrà mantenere una fascia di rispetto e divieto assoluto di edificazione di almeno 15 metri a monte dal bordo della scarpata stessa; dovranno inoltre essere effettuate specifiche verifiche di stabilità pre e post operam in caso di edificazione*". - AREE A BASSA PERICOLOSITA' E MEDIA VULNERABILITA' PER CARATTERISTICHE GEOTECNICHE (colore rosa) "*Le prescrizioni per questa zona che costituisce la maggior parte del territorio in esame sono relative alla esecuzione di specifiche indagini geotecniche di dettaglio in sito, volte alla caratterizzazione dei principali parametri geotecnici necessari al calcolo della capacità portante e dei cedimenti assoluti e differenziali delle strutture in progetto. Vista la*



261 10 GIU. 2011: R

sismicità del sito si consiglia anche la classificazione sismica dei terreni con specifiche indagini in sito volte ad esaminare i primi 30 metri di terreno dal piano di posa delle fondazioni in progetto ( $V_s30$ ) secondo quanto previsto dalle NTC 2008 in vigore." - AREE A MEDIA VULNERABILITA' PER PERMEABILITA' SECONDARIA E BASSA PERICOLOSITA' (colore azzurro) "Le prescrizioni in caso di edificazione in questa zona si riferiscono all'accertamento della presenza e spessore della colata lavica, del suo grado di fessurazione, classificazione RMR ed alle modalità di smaltimento di eventuali reflui al fine di evitare l'inquinamento della falda acquifera, visti gli alti valori di permeabilità secondaria, per fessurazione, del deposito lavico.

- M
- 2) Siano rispettate in modo assoluto tutte le disposizioni riportate nella Relazione geologica redatta dal geol. Rosanna Fantucci, e le prescrizioni tecniche indicate nella allegata Tavola Carta di idoneità territoriale, di seguito riportate in carattere corsivo;
  - 3) Per tutti i piani attuativi del comparto edificatorio (sub-comparti funzionali, piani di lottizzazione convenzionata, piani particolareggiati, piani di riqualificazione, piani di recupero, ...) sia 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;
  - 4) Per ogni intervento dovrà essere accuratamente progettata la regimazione delle acque superficiali mediante idonee linee di raccolta, smaltimento e deflusso verso le linee di compluvio.
  - 5) Siano previste, per le sistemazioni a verde e per gli interventi di recupero ambientale e paesaggistico, specie vegetali coerenti con la zona dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
  - 6) Siano rispettate le indicazioni contenute nella indagine agro pedologica e vegetazionale;
  - 7) E' vietato in linea generale eseguire interventi edificatori che danneggino la vegetazione di interesse forestale presente, si raccomanda di salvaguardare quanto più possibile gli esemplari di quercia in buono stato di conservazione, evitando la loro estirpazione;
  - 8) Nel caso dovesse rendersi necessaria l'estirpazione di essenze arboree si dovrà prevedere un impianto compensativo utilizzando gli spazi dedicati all'arredo del verde;
  - 9) Per l'eventuale espianto dell'uliveto si ricorda che l'autorizzazione è di competenza comunale
  - 10) Siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull'area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: ambientali (V.I.A., Valutazioni d'incidenza), urbanistici, paesistici, archeologici, Vincolo Idrogeologico e di usi civici;
  - 11) La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in



261 10 GIU. 2011 R

zone sismiche ed in particolare: D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/01/2008 denominato "Norme Tecniche per le Costruzioni"; Circolare Ministero Infrastrutture del 05/08/2009; DGR Lazio 387 del 22.05.2009;

VISTA la nota n. 18 del 19.04.2010, con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Viterbo – U.O. Distretti 1-2 Servizio ISP – ha espresso parere favorevole a condizione che:

1. *l'area oggetto di variante puntuale non sia ricompresa nelle aree di salvaguardia previste dal testo Unico delle leggi in materia ambientale (d.lvo 152/99 e s.m.i.) a tutela igienica degli acquiferi utilizzati per l'erogazione di acqua idonea al consumo umano alla popolazione residente;*
2. *sia adottato piano di zonizzazione acustica correlato in fase successiva alla approvazione della variante puntuale al PRG;*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 185/4 del 15.12.2010 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 puntuale al P.R.G, adottata dal Comune di Lubriano (Vt) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 27.11.2009, con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 185/4 del 15.12.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area – Urbanistica e Beni Paesaggistici (Provv. VT – RI) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. R – Relazione;
- Tav. IT – Inquadramento territoriale;
- Tav. NTA – Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. PA – Zonizzazione P.R.G. vigente;
- TAV. PV – Zonizzazione P.R.G. Variante;





261 10 GIU. 2011 R

e nella Relazione Geologica di cui al parere n. 74761 del 22.03.2010, dell'Area Difesa del Suolo del Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



**Allegato A**

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 15 GIU. 2011



ITMESA

NOTWALDAR G



ALLEG. alla DELIB. N. 261 n  
DEL 10 GIU. 2011

*Handwritten signature*



**DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

**ALLEGATO A**

Prot. n.

Roma, li

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
Voto n. 185/4, del 15 Dicembre 2010.**



Relatore:  
arch. Valter Campanella.

**OGGETTO: Comune di Lubriano (VT) – Variante puntuale al P.R.G..  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29, del 27 Novembre 2009.  
Legge n.1150/42.**

**IL COMITATO**

Vista la nota del Comune di Lubriano n. 1116 del 18/03/2010, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 25/03/2010 prot. 78934, con la quale il Sindaco ha trasmesso la documentazione inerente la Variante in oggetto indicata, integrata successivamente con nota n. 1333 del 30/03/2010, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 08/04/2010 prot. 90365.

Vista la nota prot. 90365 del 14/04/2010, con la quale Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica trasmetteva all'Area 4 Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord la documentazione inerente la Variante in argomento.

**PREMESSO**

Il territorio del Comune di Lubriano (VT) è disciplinato dalla Variante Generale al PRG. approvata con D.G.R.L. n. 835 del 04/10/2005 pubblicata sul B.U.R.L. del n. 30 del 29/10/2005, predisposta su un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.L. 1825 del 23/03/1982 pubblicato sul B.U.R del 20/07/1982.

Il presente progetto di Variante al P.R.G., trasmesso dall'Amministrazione Comunale di Lubriano è riferito alla individuazione di una zona di espansione "C" e si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

*I Atti Amministrativi*

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27/11/2009 di adozione Variante Urbanistica;
- Parere Usi Civici;

*Handwritten mark*



### Incrementi e variazione della Popolazione

1971/91 .....	= -	1,94 % - 0,97 % decennio
1991/01 .....	= -	4,17 % - 4,17 % decennio
2001/09 .....	= +	3,26 % = + 2,61 % in dieci anni

Il numero delle famiglie nel 1991 risulta pari a 358 unità  
 Il numero delle famiglie nel 2001 risulta pari a 371 unità

Il Comune dei Lubriano, originariamente non classificato sismico, con la DGR 387 del 22/05/2009 è stato, come zona sismica 2 sottozona B, ed inoltre il suo territorio risulta interessato dal vincolo idrogeologico e forestale di cui R.D. 3267/1923.

Per quanto attiene ai vincoli paesaggistici il territorio comunale, ricompreso nel PTP n. 1, risulta interessato dalla presenza vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, ai sensi dell'art. 142 lettere c), g) e h), per la presenza di beni diffusi e dall' art. 136, per effetto della D.G.R. n. 4508 del 10/07/1984 "Vallata di Civita Bagnoregio ampliamento".

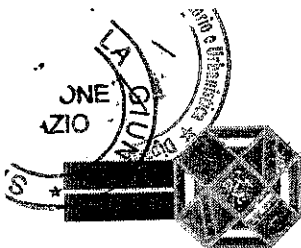
L'ambito della Variante non è interessato da parchi o riserve naturali, né da vincoli di natura militare o aeronautica, e non è interessato da Sic o Zps ma è sottoposta a vincolo paesaggistico per la presenza della citata D.G.R. n. 4508/84 e per una minima parte interferisce con un corso d'acqua art. 142 lettera c) del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.

Dalla consultazione del P.T.P. n. 1, approvato con D.G.R.L. del 30/07/1999 n. 4469, sulla Tavola E/3-3 l'area interessata dalla Variante risulta sottoposta dalla tutela "E - Area di Tutela dell'Ambiente Agricolo" Tutela Integrale.

Dalla consultazione della Tavola A tavola 3 foglio 334 del PTPR, adottato con Deliberazioni n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 della Giunta Regionale del Lazio, l'area d'intervento è classificata "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore", normato dall'art. 24 delle NTA dello stesso PTPR.

Nella fase di redazione del PTPR da effettuare sulla base delle consultazioni con gli enti locali, stabilita dall'art.23, comma 1 della LR 24/98, l'A.C. ha presentato la proposta di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesaggistici: *"per poter integrare le ridotte zone di espansione del PRG con le aree adiacenti al fine di rilanciare e razionalizzare lo sviluppo urbano nell'ambito di un programma di incremento sociale dell'esigua comunità locale"*

La Regione con la Deliberazione Consiglio Regionale 31 luglio 2007, n. 41, pubblicata sul BURL n.6 del 14 febbraio 2008, che ha modificato i PTP vigenti esclusivamente con le variazioni delle porzioni di territorio interessate dalle proposte comunali accolte, ha valutato e accolto parzialmente la proposta in questione, identificata con il n. 056030-P01 nell'Allegato 3F, esprimendo il seguente parere: *"secondo quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni limitatamente alle aree esterne alla fascia di tutela del*



*centro storico, comprese tra la strada provinciale e il limite del vincolo paesaggistico, e in gran parte non incluse nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua".*

L'art. 65 delle NTA del PTPR, al comma 3, prevede che le osservazioni accolte o parzialmente accolte prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso del "Paesaggio" del P.T.P.R.

La Variante al PRG in oggetto è stata predisposta proprio sull'area oggetto di osservazione al PTP accolta e come detto in massima parte fuori della fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica.

Alla luce di quanto sopra la presente Variante al PRG risulta conforme al PTP e PTPR ad eccezione della piccola porzione, che ha un'estensione di circa 1.200 mq., ricadente a nord della Variante stessa, tale porzione si pone in contrasto con quanto contenuto nell'art. 7 delle L.R. 24/98 e pertanto dovrà mantenere la attuale destinazione di Zona Agricola.

Occorre ricordare che la Variante generale al PRG approvata nel 2005 era stata predisposta in forma ridotta in quanto limitata alle porzioni di territorio compatibili con il PTP n. 1.

L'Amministrazione comunale, avuta accolta l'osservazione al vigente P.T.P. n. 1 ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98, ha predisposto la presente Variante allo strumento urbanistico generale vigente.

L'esigenza di nuova edificazione deriva da più fattori.

Negli ultimi anni anche a Lubriano si registra il fenomeno, comune in tutto il viterbese, del flusso di immigrati provenienti dai paesi dell'Est Europa, che si insediano prevalentemente nel centro cittadino, mentre i lubrianesi tendono a spostarsi nelle zone esterne alla ricerca di abitazioni con spazi interni e di pertinenza maggiori.

Non è da trascurare la vocazione turistica del territorio che per la vicinanza con la nota Civita di Bagnoregio e lo splendido affaccio sulla Valle dei Calanchi, oltre che con l'Umbria, genera una costante richiesta di seconde case per le vacanze.

Per ultimo, ma non per importanza, è da tenere in considerazione l'esigenza abitativa derivante dalla naturale formazione di nuovi nuclei familiari.

Le zone di espansione del vigente strumento urbanistico sono state praticamente esaurite, infatti delle due zone di espansione previste una è stata già autorizzata ed è in fase attuativa, mentre l'altra è in corso di approvazione da parte del Consiglio Comunale, e pertanto si rende necessario trovare altre aree in cui realizzare nuovi alloggi.

Per rispondere alla esigenza abitativa l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno redigere la presente variante puntuale al PRG per individuare una zona da destinare all'espansione residenziale, operazione resa possibile, come già detto, dall'accoglimento dell'osservazione al PTPR. Tale zona è posta in adiacenza a destinazioni urbanistiche già attuate non lontano dal centro abitato.

Il comparto edificatorio oggetto di variante, che si presenta in parte già edificato, ha una superficie di 131.589 mq. che, assunto un indice territoriale di 0,30 mc/mq. consente la realizzazione di 39.478 mc. di volumetria residenziale. Dei previsti 395 abitanti totali

insediabili, 106 sono già insediati, pertanto quelli effettivamente insediabili sono 289, pari a 28.900 mc.

La verifica dei parametri stabiliti dalla legge regionale 12 giugno 1975, n.72, è risultata positiva in quanto:

- su una base di 948 abitanti (residenti al 31/12/2009) viene proposto un aumento di 289 ab., e pertanto l'incremento è pari al 30,48 % (289/948) della popolazione residente;

- se consideriamo invece una dotazione procapite di 130 mc. che corrisponde alla dotazione media nel Comune di Lubriano, gli abitanti diminuiscono e quindi  $28.900 : 130 = 222,3$  abitanti, che rapportati ai residenti portano ad un incremento del 23,41 % (222 ab./948 residenti.)

La nuova zona di espansione viene classificata come Zona C 5 che di conseguenza andrà aggiunta nelle NTA dello strumento urbanistico generale vigente, dopo le altre zone C1, C2, C3 e C4.

#### CONSIDERATO

La Variante nel suo complesso appare condivisibile sia paesaggisticamente che urbanisticamente, in quanto riclassifica delle porzioni agricole poste in adiacenza all'abitato di Lubriano, tra le attuali zone C e la Zona Artigianale.

A seguito della presente Variante le destinazioni di zona e le relative NTA dello strumento urbanistico vigente risulteranno modificate, secondo quanto precedentemente descritto e concordemente con gli elaborati grafici progettuali.

Avverso la Variante in questione non sono state presentate osservazioni.

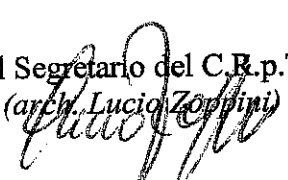
Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio", è del

#### PARERE

che la Variante al P.R.G. del Comune di Lubriano (VT), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29, del 27 Novembre 2009, sia meritevole d'approvazione, con le modificazioni sopra riportate, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della 765/67.

Il Segretario del C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)



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

(arch. Demetrio Carini)

