

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 23 novembre 2021, n. 809

Comune di Sutri (Vt). Variante al Piano Regolatore Generale relativamente all'area distinta in catasto al Foglio 2 p.lle 671p, 672p, 673 sub 1 (parte) e 333 in località "Colle Diana". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 19.03.2015, in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV, n. 742/2004 (Camera di Consiglio del 04.11.2003). Approvazione con modifiche e prescrizioni.

Oggetto: Comune di Sutri (Vt).

Variante al Piano Regolatore Generale relativamente all'area distinta in catasto al Foglio 2 p.lle 671p, 672p, 673 sub 1 (parte) e 333 in località "Colle Diana".

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 19.03.2015, in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV, n. 742/2004 (Camera di Consiglio del 04.11.2003).

Approvazione con modifiche e prescrizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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;

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 Sutri è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2596 del 03.05.1983;

VISTA la deliberazione consiliare n. 10 del 19.03.2015 con la quale il Comune di Sutri, in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV, n. 742/2004 (Camera di Consiglio del 04.11.2003), ha adottato la Variante in oggetto;

VISTA la Delibera di Consiglio comunale n. 32 del 07.08.2015 con la quale il Comune di Sutri ha preso atto della mancata presentazione di osservazioni a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta nelle forme di legge;

VISTA la deliberazione consiliare n. 9 del 19.03.2015 con la quale il Comune di Sutri ha approvato l'analisi del territorio, redatta ai sensi dell'art. 6 della L.R. 59/1995, relativamente ai terreni sui quali è prevista la Variante in oggetto e ha preso atto che dalla suddetta relazione risulta che *"il comprensorio ricadente nel perimetro della Variante Urbanistica in località Colle Diana o Beccaceto, (in esecuzione della Sentenza del Consiglio di Stato n. 742/2004), nel territorio del Comune di Sutri, distinto al foglio 2 particelle 250 parte – 671 – 672 parte – 673 sub 1 parte – 333 della superficie totale di Ha 2.06.60, proveniente dall'originaria particella 48 del foglio 2, meglio identificato nella cartografia della Variante Urbanistica in oggetto risulta: LIBERO DA USI CIVICI"*;

VISTA la determinazione n. G09488 del 07.07.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti ha espresso *"parere favorevole, ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 alla "Variante Urbanistica al PRG in loc. "Colle*

Diana” comune di Sutri (VT), secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nelle relazioni che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*
3. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;*
4. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
5. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
6. *Le fondazioni degli edifici non dovranno essere intestate nei terreni di riporto né tantomeno nei terreni utilizzati a tergo delle terre armate;*
7. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto degli eventuali scavi, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
8. *Siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché lo scavo non interferisca in alcun modo con la stabilità dell'edificio esistente;*
9. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
10. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
11. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*
12. *Le fondazioni di eventuali edifici dovranno essere intestate su di un unico litotipo;*
13. *Sia considerato quanto espresso dal Dott. Agr. Luca Ceccarelli nell'indagine Vegetazionale;*
14. *Rispetto alla scelta di piantumazione del marciapiede, in considerazione della larghezza pari a 1,5 m dovranno essere scelte specie di III grandezza coerenti con le*

caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione del sito d'intervento, privilegiando quelle con elevata capacità di attecchimento e resistenza alle fitopatie e basse esigenze manutentive;

15. *La piantumazione dovrà avvenire sul lato opposto rispetto a quello su cui è previsto il passaggio della linea di illuminazione pubblica;*

16. *E' vietato l'uso di specie alloctone invasive;*

17. *Durante la fase di cantiere il terreno agrario dovrà essere prelevato conservato in cumuli di spessore modesti, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, al fine di preservare meglio la sua componente edafica e permettere il suo riutilizzo;*

VISTA la nota prot. n. 7284 del 24.05.2018, acquisita al protocollo regionale con prot. n. 319802 del 30.05.2018, con la quale il Comune di Sutri, in qualità di Autorità procedente, ha comunicato all'Autorità Regionale competente in materia di Valutazione Ambientale che:

“facendo riferimento a quanto indicato al Punto 5 lett. G) delle “Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS”, approvate con DGR n. 169 del 05 mar. 2010...si può ritenere che la Variante Urbanistica in loc. Colle Diana non sia soggetta a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto, per dimensioni e tipologia si ritiene che non vi siano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale; infatti la variante al PRG adottata dal Comune costituisce una modesta modifica non sostanziale al PRG vigente sia per le esigue dimensioni dell'area nel contesto del territorio, sia per la destinazione impressa con l'adozione (DCC n. 10/2015).

A giudizio della sottoscritta ricorre il caso in specie, infatti le finalità della Variante sono esclusivamente quelle dichiarate nelle premesse della Deliberazione di adozione n. 10 del 19.03.2015 che non fa altro che introdurre le originarie destinazioni impresse con DCC n. 88 del 14 dic. 1074.

Infine si evidenzia la circostanza che l'area oggetto della variante urbanistica non è sottoposta a vincoli paesaggistici come risulta dalla tav B del PTPR, mentre nella tav A è ricompresa tra i paesaggi degli insediamenti urbani; inoltre l'area non è ricompresa tra quelle di interesse comunitario SIC o ZPS”;

VISTA la nota n. 73627 del 26.09.2019 con la quale la ASL Viterbo, Dipartimento di Prevenzione UOC, Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha espresso *“parere, ai soli fini igienico sanitari, favorevole e si prescrive il rispetto di tutte le disposizioni igienico sanitarie contenute nella normativa vigente nonché nei regolamenti locali per quanto non esplicitato di seguito:*

- *Rispetto della L 447/98 Legge quadro sull'inquinamento acustico e della LR 18/2011 in particolare l'art. 7 comma 5 che vieta l'accostamento di zone acustiche caratterizzate da una differenza di valori limite previsti dalla normativa vigente superiori a 5 dB;*
- *Rispetto delle aree di salvaguardia dell'acquedotto Comunale e delle aree di salvaguardia dei pozzi come previsto dalla normativa vigente DGR 13/05/2014 n. 256 “Dlgo 152/2006 art. 94 comma 2. Direttive per l'individuazione dell'area di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano distribuite a terzi mediante approvvigionamento autonomo”;*
- *Rispetto della Legge 22.02.2001 n. 36 e successive modifiche ed integrazioni “Legge quadro sulla protezione all'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;*
- *Rispetto della normativa vigente riguardante le opere di urbanizzazione primaria quali rete idrica, smaltimento acque reflue ed acque di prima pioggia;*
- *A proposito dell'area agricola circostante, appare importante ottimizzare il raccordo con le aree confinanti, pensando ad opportune distanze ed a fasce di transizione/rispetto/cuscinetto, a tutela della salute pubblica; in merito alle aree agricole*

si vuole sottolineare l'importante riforma prevista dalla Direttiva CE 2009/128/CE dal D.Lgvo n. 150/2012 e dal Decreto Ministeriale 22 gennaio 2014 che ha portato all'adozione del "Piano di azione nazionale per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari ed alla realizzazione per la provincia di Viterbo delle Linee guida provinciali per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari in agricoltura e per l'adozione di regolamenti comunali e intercomunali (redatto a cura dell'Assessorato Ambiente della Provincia di Viterbo). La normativa contiene tra l'altro delle soluzioni migliorative per ridurre l'impatto dei prodotti fitosanitari anche in aree extra agricole frequentate dalla popolazione ed ha un contenuto utile per la valutazione dei casi da parte degli uffici competenti";

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per il parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 22.12.1999 n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 278 reso nella seduta del 30.03.2021 e allegato alla presente deliberazione di cui forma parte integrante, ha ritenuto che *"la Variante al vigente PRG, per la trasformazione dell'ambito individuato al catasto al Foglio 2 p.lle 671p, 672p, 673 sub 1 (parte) e 333, ubicato lungo la SP 83, in località Colle Diana, da "Zona E (agricola) Sottozona E1 (agricola normale)" a parte in "Zona F-Sottozona F2 (servizi privati di uso pubblico)" e parte in "Zona G Sottozona G2 (impianti sportivi e verde attrezzato)", sia meritevole di approvazione con le modifiche introdotte d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67";*

VISTA la nota n. 383681 del 29.04.2021 con la quale lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Sutri copia del suddetto voto n. 278 del 2021 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

ATTESO che, entro i termini suddetti, nulla è pervenuto a questa Regione relativamente all'adozione da parte del Consiglio comunale di Sutri del suddetto provvedimento di controdeduzione alle modifiche apportate dal C.R.p.T., le modifiche proposte - ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967 - si intendono accettate dal Comune interessato;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

CONSIDERATO altresì che il Consiglio di Stato, con Ordinanza n. 06445/2021 del 23.09.2021, nell'ambito del giudizio per l'ottemperanza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV n. 2110/2021 del 25 febbraio 2021, ha concesso al Comune di Sutri e a questa Regione una proroga di 60 giorni, decorrenti dalla comunicazione della stessa ordinanza, per il completamento della procedura di approvazione della Variante in oggetto;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale relativamente all'area distinta in catasto al Foglio 2 p.lle 671p, 672p, 673 sub 1 (parte) e 333 in località "Colle Diana", adottata dal comune di Sutri (Vt) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 19.03.2015 in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV, n. 742/2004 (Camera di Consiglio del 04.11.2003) per i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 278 del 30.03.2021, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e dal

Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della medesima Direzione Regionale:

- Tav 1 – Trasformazione di una zona “E2” in zona “F2” e “G2” – Sutri – Foglio 2 Partt. 333, 671 (parte), 672 (parte) e 673 sub 1 (parte);
- Relazione tecnica.

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 278 del 30 marzo 2021

Relatore:

Arch. Massimo Guida

OGGETTO: Comune di Sutri (VT)

Variante urbanistica in località Colle Diana, ai sensi della L.1150/42 art.10 c.9.
Adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 19/03/2015 in esecuzione
della sentenza del Consiglio di Stato Sez. IV, n. 742/2004 del 04/11/03.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI:

la nota n. prot. 13202 del 10 novembre 2017, assunta al protocollo regionale al n.586618 del 20 novembre 2017, con cui il Comune di Sutri ha inoltrato alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, gli atti relativi alla Variante in oggetto, ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942;

la nota prot. n. 3085 dell'01/03/2018, acquisita al prot. regionale in data 06/03/2018 al n. 123636, con cui il Comune di Sutri, riscontrando la richiesta regionale prot. n. 654108 del 22 dicembre 2017, ha integrato il parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 con i relativi elaborati;

la nota prot. 7284 del 24 maggio 2018, acquisita al protocollo regionale al n. 319802 del 30/05/2018, con cui il Comune di Sutri ha fornito ulteriori informazioni in merito alla procedura di VAS, rettificando la propria dichiarazione di non assoggettabilità a VAS per la Variante in oggetto;

la nota regionale prot. n. 332355 del 5 giugno 2018, con cui l'Area Autorizzazioni paesaggistiche e VAS ha riscontrato la nota 7284 del 24 maggio 2018 del Comune di Sutri, comunicando che nelle ipotesi di autoesclusione dalla procedura di VAS non sono previste verifiche da parte dell'autorità competente;

la nota regionale prot.572441 del 21 settembre 2018, con cui la l'Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione negoziata province LT, FR, RI, VT ha richiesto al Comune di Sutri di integrare la documentazione trasmessa con il parere igienico-sanitario, relativo alla Variante in argomento, rilasciato dalla ASL competente territorialmente; con l'occasione ha richiesto altresì una relazione illustrativa che chiarisca alcuni aspetti della DCC di adozione n.10/2015, in particolare riguardo le vicende urbanistiche che hanno interessato l'area della Variante a partite dal 1974, anno di adozione dello strumento urbanistico generale e fino alla relativa approvazione dello stesso, considerando la relazione tra l'area in esame e il Piano di lottizzazione "Colle Diana";

la nota prot. n. 1043 del 22 gennaio 2019 con cui il Comune di Sutri ha trasmesso la relazione illustrativa richiesta con la sopracitata nota regionale;

la nota n. 15205 del 31 ottobre 2019, acquisita al protocollo regionale con n.905847 del 11 novembre 2019, con cui il Comune di Sutri ha trasmesso il parere igienico sanitario (prot. n. 73627 del 26/09/2019) richiesto dall'Area Urbanistica;



che la Variante si compone dei seguenti **atti amministrativi ed elaborati tecnici**:

Atti amministrativi:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 19 marzo 2015 di adozione della variante;
- Avviso di pubblicazione e deposito, in data 14/05/2015, della DCC 10/2015 e dei relativi elaborati tecnici, presso gli uffici comunali;
- Manifesto affisso;
- Attestazione di avvenuto deposito presso la Segreteria comunale e pubblicazione per 30 giorni consecutivi dal 14 maggio 2015 al 13 giugno 2015 (*nota comunale del 10/11/2017*);
- Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 07 agosto 2015 avente oggetto: "*Variante urbanistica in loc. Colle Diana. Presa d'atto assenza osservazioni*";
- Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 19 marzo 2015 avente oggetto: "*Approvazione Analisi del territorio relativa all'adozione della variante urbanistica in loc. Colle Diana in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato n. 724/2004 (trasformazione da zona E2 in Zona F2 e G2 – terreni distinti in catasto al F. 2 con le particelle 48 e 333)*";
- Analisi del Territorio (Prot. 12139 del 20/11/2014) approvata con DCC 9/2015;
- Determinazione n. G09488 del 07/07/2017 dell'Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti, avente per oggetto: "*Variante urbanistica al PRG in loc. Colle Diana. Parere ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 e della DGR n.2649/1999*";

Elenco elaborati tecnici:

- Progetto costituito dai seguenti elaborati:
 1. Tav. 1 - Elaborato Grafico.
 2. Relazione Tecnica.

Documentazione integrativa:

- Relazione Geologica con Microzonizzazione sismica;
- Relazione vegetazionale e agro pedologica;
- Relazione Geologica e sismica;
- Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS resa dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Sutri, prot. n. 7284 del 24/05/2018;
- Parere ASL prot. n. 73627 del 26/09/2019;

Vista la nota n. 252798 del 22 marzo 2021, con cui l'Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione negoziata province LT, FR, RI, VT ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

Udito il Relatore Arch. Massimo Guida

PREMESSO CHE

Circa l'ammissibilità della previsione progettuale, in relazione ai pareri acquisiti, l'Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione negoziata province LT, FR, RI, VT ha rilevato quanto segue.

L'Analisi del Territorio, redatta ai sensi dell'art.3 della LR 1/86, approvata con DCC 9/2015, riporta nelle conclusioni che : *"il Comprensorio ricadente nel perimetro della Variante Urbanistica in loc. Colle Diana o Beccaceto nel territorio del Comune di Sutri, distinto al Foglio 2, particelle 250 parte- 671 – 672 parte – 673 sub 1 parte – 333 della superficie totale di Ha 02.06.60, proveniente dall'originaria particella 48 del foglio 2 , meglio identificato nella cartografia della Variante Urbanistica in oggetto, risulta: LIBERO DA USI CIVICI".*

Con Determinazione n. G09488 del 07/07/2017, l'Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999.

Con nota n. 7284 del 24/05/2018, l'Area Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Sutri ha attestato che la variante urbanistica in argomento non è soggetta a procedura di VAS in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 1.3 comma 5 lett. "g" della DGR 05/03/2010 n. 169: *"Non sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto, per dimensioni e tipologia si ritiene che possano non avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale: le modifiche non sostanziali di Piani/Programmi motivatamente e formalmente attestate come tali dal Proponente e/o dall'Autorità Procedente".*

Con nota n.73627 del 26 settembre 2019 la ASL di Viterbo ha reso parere favorevole, ai soli fini igienico sanitari, ai sensi dell'art.20 comma 1 lett. f) della Legge n.833 del 23 dicembre 1978, alla variante urbanistica.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'area d'intervento è ubicata a nord del centro cittadino, a circa 2 km dallo stesso, lungo la SP 83.

Tale area è individuata al catasto: Foglio 2 p.lle 671p, 672p, 673 sub 1 (parte) e 333, ed occupa una superficie pari a 20.540 mq.

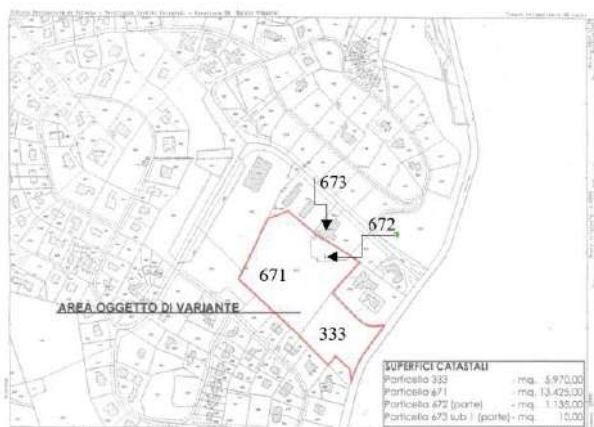


Figura 1- Perimetro approssimativo dell'area oggetto di variante urbanistica (stralcio da Google maps)



Figura 2 - Stralcio Catastale (non in scala)

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 14/12/1974 è stato adottato il Piano Regolatore Generale e l'ambito sopra identificato veniva classificato, dallo stesso, parte in Zona F (Servizi)-Sottozona F2 (Servizi privati di uso pubblico) e parte in Zona G (Verde)-Sottozona G2 (impianti sportivi e verde attrezzato).

Con voto n. 15/2 del 23/01/1981 sul PRG adottato, il Comitato Tecnico Consultivo Regionale ha ritenuto meritevole di approvazione il Piano regolatore richiedendo alcune modifiche da apportare allo strumento urbanistico in questione ed ha invitato l'Amministrazione comunale a redigere un nuovo elaborato grafico di zonizzazione che recepisce tali modifiche.

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 81 del 04/11/1981 e successiva rettifica n. 110 del 05/12/1981, ha accolto favorevolmente le osservazioni regionali ed ha dato mandato di redigere un nuovo testo delle NTA ed un nuovo elaborato grafico costituito dalla Tavola 5/A che riportava le modifiche apportate al PRG adottato.



Fig.3 Stralcio zonizzazione PRG adottato

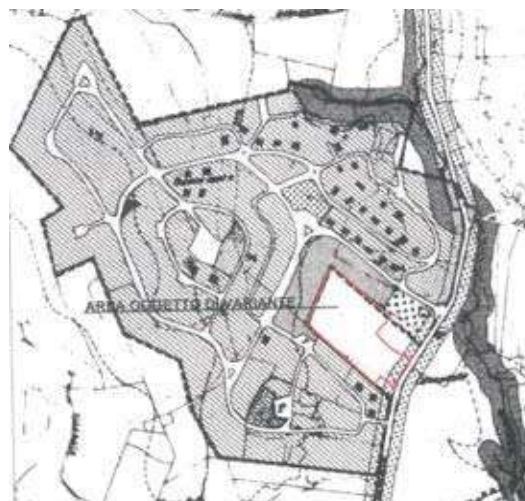


Fig.4 Stralcio zonizzazione PRG approvato



Nel nuovo elaborato del PRG, l'area oggetto della presente variante veniva riclassificata in Zona E (agricola)-Sottozona E1(agricola normale), variando quindi la destinazione prevista dal PRG adottato.

La Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 2596 del 03/05/1983, ha definitivamente approvato il PRG e l'area in questione è stata quindi risolutivamente classificata in *Zona E1(agricola normale)*, prevedendo inoltre la fascia di rispetto della Strada Provinciale n. 83 che si estende per 25 mt dal limite stradale.

Tale riclassificazione in zona omogenea di tipo E è scaturita dall'interpretazione del Comune di Sutri relativamente alle seguenti osservazioni del CRPT espresse con voto n. 15/2 del 23/01/1981:



- *“per quanto riguarda le tre zone di espansione previste in località Fontevivola, Colle Diana e San Benedetto, la sezione tenuto conto della ormai consolidata presenza turistico-residenziale sul territorio di Sutri, in conseguenza della quale tali zone sono venute a formarsi, soprattutto negli anni precedenti all’adozione del Piano, è dell’avviso che le stesse possano parzialmente confermarsi laddove i lotti non ancora edificati non risultino necessari per il reperimento delle aree per il verde ed i servizi e per la loro posizione non adatti ad una loro restituzione alle originarie attività agricole”;*
- *“la Sezione ritiene possa ammettersi il completamento dell’insediamento di Colle Diana entro i limiti territoriali e normativi dell’originaria lottizzazione, nonché il parziale completamento degli insediamenti san Benedetto e Fontevivola, limitatamente ai comprensori inclusi entro il perimetro delle aree edificate, che si può desumere dai grafici della consistenza edilizia aggiornata, inviata alla regione dal Comune di Sutri a seguito delle richieste formulate dal comitato tecnico”; tutte le aree dei predetti tre insediamenti residenziali apparse eccedenti le reali necessità di Sutri e pregiudizievoli ad una salvaguardia ambientale del territorio, debbano intendersi destinate all’uso agricolo e pertanto soggette alla disciplina delle sottozone E1”.*

A seguito della definitiva approvazione del PRG, i proprietari delle aree e la Colle Diana srl hanno presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, impugnando le delibere comunali e regionali relative rispettivamente all’adozione e alla approvazione del nuovo PRG del Comune di Sutri, per la parte in cui l’area di loro proprietà è stata inserita in zona agricola normale E1 in sostituzione della precedente zonizzazione (parte F/2 e parte G/2) indicata dal Comune e modificata in adesione alle modifiche d’ufficio introdotte dalla Regione.

Il TAR Lazio, con sentenza n. 79 del 24/01/1997, ha rigettato tale istanza osservando che quelle modifiche, contestate dai ricorrenti sul rilievo della mancata osservanza della procedura di garanzia di cui all’art. 10 della L.1150/1942 (Legge Urbanistica) traevano il loro fondamento, sia pure implicito, nelle modifiche d’ufficio espresse dalla Regione nella fase di approvazione del PRG del Comune di Sutri.

A seguito della sopra citata sentenza del TAR, i proprietari hanno presentato ricorso al Consiglio di Stato (Reg. Ric. N. 3345 anno 1998) impugnando la stessa ritenendola erronea sostanzialmente per “errore e travisamento dei fatti e dei presupposti”, precisando inoltre che le modifiche d’ufficio proposte dalla Regione riguardavano l’area della lottizzazione convenzionata “Colle Diana”, mentre l’area di loro proprietà, pur se confinante con quella lottizzazione, sarebbe sempre rimasta all’esterno del perimetro della stessa, così che le modifiche d’ufficio proposte dalla Regione, in ordine alla lottizzazione di che trattasi, erroneamente sarebbero state assunte a presupposto per giustificare la nuova destinazione di zona dell’ambito oggetto della presente istruttoria.

Il Consiglio di Stato con sentenza n. 724/2004 ha annullato la sentenza del TAR (n. 79/1997), motivando la decisione come segue: (...) *nel momento in cui il giudice di primo grado procede a verificare se nelle dette modifiche si inserisse in qualche modo l’area in questione, cade in evidente travisamento dei fatti quando afferma che, in sede di adozione dello strumento urbanistico in esame, il Comune avesse inteso ricomprendere il terreno stesso all’interno del perimetro della lottizzazione Colle Diana, così da poter pervenire alla restituzione delle aree, eccedenti le possibilità edificatorie, alla originaria destinazione agricola, come prescritto dall’organo regionale. In realtà detto preteso ampliamento non risulta né dalla delibera comunale di adozione del Piano né dalla cartografia ad esso allegata (...) Viene meno così il presupposto dal cui muove l’iter argomentativo sviluppato nella decisione impugnata e cioè la circostanza che il terreno di proprietà degli appellanti fosse stato ricompreso all’interno del perimetro della confinante lottizzazione (...).*

Di conseguenza, continua la Decisione del Consiglio di Stato, risulta fondata ed assorbente la dedotta violazione degli artt. 9 e 10 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 che regolano la sequenza procedimentale di formazione dei piani regolatori (e degli altri strumenti di disciplina del territorio) per aver, l'Amministrazione Comunale, introdotto, in sede di controdeduzioni alle proposte regionali, una variante allo strumento urbanistico in itinere non richiesta dalla Regione e senza l'osservanza della procedura di garanzia prevista dalla legge urbanistica del 1942 (pubblicazioni, osservazioni, etc...).

Il Comune di Sutri, alla luce della intervenuta sentenza del Consiglio di Stato, ha ritenuto di proporre la variante urbanistica in oggetto, che prevede, come si evince dagli atti trasmessi, la riclassificazione dell'area, parte in Zona F (Servizi)-Sottozona F2 (Servizi privati di uso pubblico), particelle 671, 672p, 673p per mq 14.570, e parte in Zona G (Verde)-Sottozona G2 (impianti sportivi e verde attrezzato), particella 333 per mq 5.970, disciplinate rispettivamente agli artt. 13 e 14 delle vigenti NTA, in luogo dell'attuale destinazione urbanistica prevista dal PRG vigente in zona E (agricola) - sottozona E1 (agricola normale) di mq 20.540.



Figura 5- Stralcio Variante Urbanistica ex post

Nelle NTA del vigente PRG, le zone F2 e G2 sono così disciplinate:

art. 13 – Zona F: Servizi

Le aree interessate dalla presente destinazione saranno utilizzate per la creazione di servizi ed impianti pubblici sia di quartiere che d'interesse generale, nonché di impianti a gestione privata di pubblica utilità e disponibilità all'uso pubblico.

Sottozona F2: Servizi privati di uso pubblico – comprende le aree da destinare a servizi d'uso pubblico a gestione privata, quali: centri commerciali e ricreativi, collegi, convitti, cliniche, alberghi e residence, ristoranti, banche etc. Non è ammessa la destinazione residenziale.

Gli eventuali alloggi per il personale dirigente e di custodia dovranno interessare non più del 20 % della cubatura complessiva.

L'edificabilità sarà contenuta entro l'indice fondiario di 1 mc/mq, H max 10,50 ml su lotti minimi di almeno mq. 3000: dovranno essere riservate all'interno di ogni lotto, aree pubbliche in ragione di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio, secondo quanto previsto all'art. 5 comma I del DM 2 aprile 1968 n. 1444.

Art. 14 – Zona G: Verde

In tale zona sono comprese le aree da destinare alla creazione di spazi verdi pubblici, privati o attrezzati per il gioco e lo sport. Si prescrive in ogni caso la salvaguardia ed il potenziamento degli impianti arborei ed il rispetto delle caratteristiche orografiche ed ambientali; è fatto quindi tassativo divieto di abbattere alberature ed operare sbancamenti che alterino i connotati naturali dei luoghi.

Sottozona G2: Impianti sportivi e verde attrezzato – è destinata alla realizzazione di impianti sportivi a gestione pubblica o privata e degli annessi servizi (spogliatoi, custodia, uffici, locali di ristoro). Le volumetrie saranno complessivamente contenute entro l'indice fondiario di 0,20 mc/mq, H max 4,50 ml e dovranno essere disposte in modo da consentire una prevalente sistemazione a verde degli spazi interessati.

Dall'analisi del vigente Piano Territoriale Paesistico n. 3 (Laghi di Bracciano e Vico) approvato con Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998, ed alla Tavola B del PTPR adottato con DGR n.556 del 25/07/2007 e successiva DGR n. 1025 del 21/12/2007, si evince che sull'ambito in questione non sono presenti beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del DLgs 42/2004 e smi.

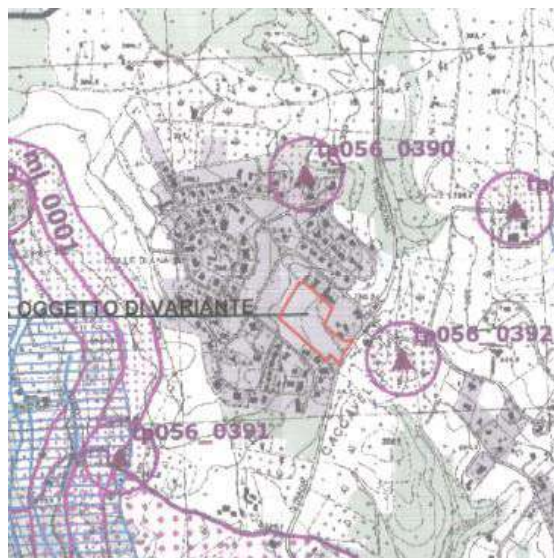


Fig. 6 -Stralcio Tavola B del PTPR adottato



CONSIDERATO CHE

Dagli stralci dell'elaborato grafico relativo alla zonizzazione di PRG e dalla Tav.B del PTPR adottato si evince che l'ambito oggetto della presente variante di mq 20.540, privo di vincoli di natura paesaggistica, è limitrofo ad un vasto ambito classificato in Zona C2-insediamenti turistici, già ampiamente edificato, ed è attualmente classificato dal vigente strumento urbanistico in zona E-(agricola) - sottozona E1(agricola normale).

L'accoglimento della presente proposta di variante, che prevede una nuova riclassificazione dell'area parte in zona G (Verde)-Sottozona G2 (impianti sportivi e verde attrezzato), e parte in zona F(Servizi)-Sottozona F2(Servizi privati di uso pubblico), comporterebbe un appropriato incremento alla dotazione delle aree a servizio pubblico (ancorché private comunque di pubblica utilità) della località "Colle Diana", ambito questo già urbanizzato e densificato (come si desume peraltro dalla Tav. B del PTPR adottato che evidenzia l'ampia area urbanizzata all'interno della quale è ubicata l'area d'intervento).

RITENUTO

Necessario, nel valutare ammissibile la proposta di variante, formulare tuttavia alcuni correttivi che dovranno essere recepiti dall'Amministrazione Comunale:

1. È fatto salvo il vincolo di inedificabilità della fascia di rispetto stradale, come prescritto peraltro all'art. 15 delle NTA del PRG;
2. Le Superfici Lorde Pavimentate esistenti devono essere totalmente scomutate da quelle realizzabili secondo gli indici e parametri previsti dal PRG.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

PARERE

che la Variante al vigente PRG, per la trasformazione dell'ambito individuato al catasto al Foglio 2 p.lle 671p, 672p, 673 sub 1 (parte) e 333, ubicato lungo la SP 83, in località Colle Diana, da "Zona E (agricola) Sottozona E1(agricola normale)" a parte in "Zona F-Sottozona F2 (servizi privati di uso pubblico)" e parte in "Zona G-Sottozona G2 (impianti sportivi e verde attrezzato)",

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche introdotte d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67.

Rimane di competenza comunale la verifica sulla legittimità delle eventuali opere presenti sull'ambito di variante; la presente approvazione non costituisce "sanatoria" per le eventuali costruzioni carenti dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

Il Segretario del C.R.p.T.

F.to digitalmente

(Maria Paola Farina)

FARINA MARIA PAOLA
2021.04.21 18:53:44
CN=FARINA MARIA PAOLA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

Il Presidente del C.R.p.T.

F.to digitalmente

(Manuela Manetti)

MANETTI MANUELA
2021.04.27 18:26:38
CN=MANETTI MANUELA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits