

- **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 aprile 2005, n. 515.**
 Comune di Frascati (Rm). Variante stralcio al P.R.G.. Delibera consiliare n. 15 dell'8 aprile 1998. Variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in località: Cisternole-Pantano Secco: deliberazione c.c. n. 57 del 14 agosto 1998; Selvoita-SS. Apostoli: deliberazione c.c. n. 55 del 14 agosto 1998; Spinoretico: deliberazione c.c. n. 56 del 14 agosto 1998; Macchia Sterpare- Colle Pizzuto: deliberazione c.c. n. 51 del 30 aprile 1999 Pag. 15
- **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 aprile 2005, n. 516.**
 Comune di Montalto di Castro (Vt). Variante parziale al vigente piano regolatore generale in località "Rimedia". Approvazione » 51

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

28 APR. 2005

ADDI' 28 APR. 2005

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

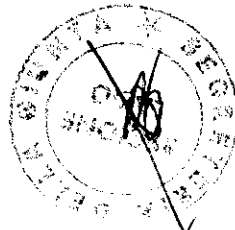
ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

ASSENTI: STORACE - GARGANO -

DELIBERAZIONE N. - 516 -

OGGETTO:

Comune di Montalto di Castro (Vt - Variante Parziale al vigente P.R.G. in località "Rimedia". Approvazione





516 2 8 APR. 2005

9

Oggetto: Comune di Montalto di Castro (Vt)
Variante Parziale al vigente P.R.G. in località "Rimedia"
Approvazione

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore Urbanistica e Casa



Vista la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15.01.1972, 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";

Vista la legge regionale 12.06.1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22.12.1999, n.38 recante "Norme sul governo del Territorio";

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1;

PREMESSO:

Che il Comune di Montalto di Castro (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 4248 del 20.11.74 ;

Vista la D.C.C. n. 62 del 30.12.2000 con la quale il Comune di Montalto di Castro (Vt) ha adottato la Variante Parziale al P.R.G vigente in località Rimedia;

Ritenuto che la variante di che trattasi riguarda il cambio di destinazione urbanistica di alcune aree da *Zona H3 agricola a Zona C5 – Insediamenti turistici stagionali*, in ampliamento di una Zona F3, destinata allo sviluppo turistico stagionale, già oggetto di un Piano di Lottizzazione denominato "Torre di Maremma" in fase di realizzazione, che assumerà anch'essa, ai fini di omogeneità zonizzativa, la medesima destinazione *Zona C5 – Insediamenti turistici stagionali*.

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate 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 31.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 81/4 reso nella seduta del 20.01.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione per le motivazioni e con le raccomandazioni nel voto stesso riportate;

Visto il Nulla Osta agli effetti sanitari rilasciati dalla ASL di Viterbo Servizio Igiene pubblica – Sezione 2 Tarquinia;

Vista la nota n. AM/162710 del 22.02.02 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 64/74, alla formulazione della Variante Parziale al Piano Regolatore del Comune di Montalto di Castro (Vt), con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

- Siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico allegato al progetto, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
 - a. si tenga conto di quanto previsto nella Carta della Idoneità territoriale, che individua nell'area in esame la seguente "zonizzazione: A) **zona idonea** – nell'area il rischio geologico è nullo o trascurabile; sarà comunque necessario realizzare tutte le verifiche geotecniche del caso, nella prospettiva di valutare localmente la capacità portante e la deformabilità dei terreni di sedime;
 - b. **zona ad idoneità subordinata** – essendo presenti terreni con pendenze medio – alte, nell'area, in fase esecutiva, è necessario l'accertamento delle caratteristiche geotecniche e stratigrafiche dei terreni per il calcolo delle fondazioni e per la progettazione delle opere di contenimento dei versanti eventualmente da realizzare; dovranno inoltre essere eseguite le opere di regimazione e di bonifica delle acque meteoriche e di quelle sotterranee, per evitare pericolosi fenomeni di infiltrazione e sifonamento delle fondazioni delle costruzioni e fenomeni di erosione accelerata;
- Le fondazioni degli edifici da realizzare dovranno raggiungere i livelli sedimentari più compatti dotati di buone caratteristiche geotecniche, superando i terreni di riporto e di origine vegetale eventualmente presenti;
- Il materiale terroso o lapideo eventualmente asportato in fase di scavo per la realizzazione degli interrati, dovrà essere sistemato sul posto, mentre quello in esubero dovrà essere trasportato in discarica autorizzata;
- Siano realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento provvisoriale e definitive;
- siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari ed ai pozzi, utilizzati ad uso idropotabile, presenti sul territorio (vedi cartografia idrogeologica allegata al progetto); per i nuovi insediamenti urbani è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, ma direttamente nella fognatura comunale;
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto nell'eventuale arredo verde a dotazione dell'insediamento, si utilizzino specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edifico, ed inoltre si valuti l'opportunità di ricostruzione di siepi e nuclei arbustivi per realizzare corridoi ecologici in continuità con la vegetazione circostante;
- siano rispettate le normative tecniche vigenti in materia di zone sismiche;

Vista la nota n.53166/D3/08 del 20.04.2005 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere che *dagli atti istruttori non sono emersi dati riguardanti la presenza di eventuali vincoli di uso civico sui terreni interessati dalla proposta urbanistica in argomento e che pertanto la stessa può proseguire il suo iter amministrativo per quanto di competenza del Dipartimento stesso, con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/2005, qualora i terreni interessati dall'intervento dovessero risultare da atti definitivi gravati da uso civico;*

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n.81/4 del 20.01.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Non esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;



DELIBERA

1. Di approvare la variante al P.R.G. adottata dal Comune di Montalto di Castro (Vt) con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 30.12.2000 secondo le motivazioni e le raccomandazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n.81/4 del

516 7 8 APR. 2005

20.01.2005 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;

2. Il progetto è vistato dal Direttore Regionale Urbanistica e Territorio nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n.62 del 30.12.2000:

Elaborato 01 – Relazione generale

Elaborato 02 – Norme tecniche di attuazione

Elaborato 03 – Ambito 1: località "Lido", ambito 2 località "La Rimedia"

Elaborato 04 – Stato di fatto

Elaborato 05 – Restituzione grafica del PRG vigente

Elaborato 06 – Zonizzazione della variante al PRG del Comune di Montalto – Ambito 2

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio



"Allegato A.doc"

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

2 6 APR. 2005





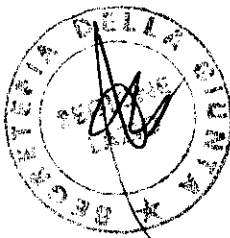
ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio

OGG. alla DELIB. N. 516
8 APR. 2005

La Commissione relatrice
Arch. Marco Rocchi
Arch. Orazio Campo

ADUNANZA DEL 20/012005
VOTO n°81/4



OGGETTO: Comune di Montalto di Castro (VT) – Variante parziale al vigente P.R.G. in località "Rimedia"

Vista la nota n°98663 del 20/12/04 con la quale l'Area 4 di questa Direzione ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria prevista dall'art.14 della L.R.43/77, gli atti tecnico amministrativi relativi alla variante di che trattasi.

Esaminati gli atti ed elaborati.

Sentita la Commissione relatrice.

PREMESSO

Vista la nota 15491 del 30/06/03 (ns. prot. n°98663 del 02/07/03) con la quale il Comune di Montalto di Castro ha qui trasmesso gli atti ed elaborati tecnici relativi alla variante al P.R.G. in oggetto indicata.

Vista la successiva nota del 02/11/04 (ns. prot. n°192799 del 04/11/04) con la quale l'Amministrazione Comunale ha trasmesso le certificazioni relative al deposito ed alla pubblicazione degli atti relativi alla variante di che trattasi, nonché la certificazione attestante che avverso la stessa variante non sono state presentate osservazioni nel periodo di pubblicazione.

Il Comune di Montalto di Castro, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°4248 del 20/11/74, ha adottato con D.C.C. n°62 del 30/12/2000 la variante parziale al P.R.G. vigente in località Rimedia, relativamente a delle aree che vengono modificate da Zona H3 – Agricola a Zona F3 – Zone di sviluppo turistico stagionale, in ampliamento di una preesistente omonima Zona F3 già oggetto di un Piano di Lottizzazione legittimamente approvato ed attualmente in fase di realizzazione.

Va anche aggiunto che l'Amministrazione Comunale ha adottato una variante generale al P.R.G. con D.C.C. n°75 del 28/11/97, trasmesso in data 13/03/00 per l'approvazione regionale, che destina le aree interessate dalla variante di che trattasi a Zona E1- Agricola.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Avverso la variante di che trattasi non sono state presentate osservazioni come risulta dalla certificazione comunale a firma del Responsabile del Servizio.

La proposta di variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- n°4 copie della deliberazione di C.C. n°62 del 30/12/00 con la quale l'Amministrazione ha adottato la variante in oggetto;
- atti di deposito;
- certificazione attestante la mancata presentazione di osservazioni;
- copia del F.A.L. n°9 del 06/02/01 della provincia di Viterbo;
- parere ai sensi dell'art.7 della L.R.59/95 rilasciato dalla Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e del mondo rurale con nota n°3220/11/F del 11/09/02;
- parere ai sensi dell'art.13 della L.64/74 e D.G.R.n°2649/99 rilasciato dalla Regione Lazio – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile con nota n°AM/162710 del 22/02/02;
- fotocopia del frontespizio dell'elaborato 01-Relazione tecnica con apposto il timbro del N.O. sanitario apposto dalla A.S.L. Viterbo Servizio igiene pubblica in data 12/11/02;
- Elaborato 01 – Relazione generale
- Elaborato 02 – Norme tecniche di attuazione
- Elaborato 03 – Ambito 1 località Lido, ambito 2 località La Rimedia
- Elaborato 04 – Stato di fatto
- Elaborato 05 – Restituzione grafica del P.R.G. vigente
- Elaborato 06 – Zonizzazione della variante al P.R.G. del comune di Montalto –ambito 2

Dagli atti amministrativi ed elaborati tecnici si può desumere che le varianti richieste riguardano il cambio di destinazione urbanistica di alcune zone che, classificate agricole dal P.R.G. vigente, dovrebbero assumere la nuova destinazione di *Zona C5 – Insediamenti turistici stagionali*, in ampliamento di una *Zona F3*, destinata allo sviluppo turistico stagionale, già oggetto di un Piano di Lottizzazione denominato "Torre di Maremma" ed in fase di realizzazione, che pure assumerà, ai fini di omogeneità zonizzativa, la medesima classificazione.

L'attuale *Zona F3*, oggetto del Piano di Lottizzazione, legittimamente approvato, suddiviso in 14 comparti, di cui 12 per interventi residenziali e 2 per interventi non residenziali, misura un'estensione superficiale pari a Ha26,90, con una capacità edificatoria pari a mc188.300 per complessivi abitanti stimati in 2.353 unità.

La presente variante, già parte di un assetto complessivo dell'area di Montalto Marina, si rende necessaria perché gli interventi previsti dal P.d.L. in fase di realizzazione, hanno posto in evidenza la necessità di adeguamenti sia di natura architettonica che tipologico-funzionale al fine di consentire un'edificazione meno intensiva e migliorare la qualità e l'inserimento degli interventi insediativi nel contesto ambientale.

Quindi la proposta di modifica consisterebbe semplicemente nel poter distribuire la medesima cubatura, peraltro già autorizzata, su una superficie più ampia dell'attuale attraverso una variante urbanistica di ampliamento del comprensorio residenziale Torre di Maremma, destinato a sviluppo stagionale turistico.

La variante prevede il mantenimento della stessa destinazione d'uso e della stessa capacità edificatoria senza alterare i pesi urbanistici, ed a tal fine, i dati tecnici ed i parametri attuativi sono i seguenti:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- superficie territoriale Ha 61,36
- volume massimo consentito mc 188.300
- I.F.T. mc/mq 0,30
- H. max ml 6,50

Per gli altri parametri tecnici applicativi si fa riferimento al riportato testo delle N.T.A. che in verità sono state redatte in maniera dettagliata, come cita lo stesso art.1, per il Piano di Lottizzazione relativo all'insediamento residenziale denominato Torre di Maremma e non già per la variante urbanistica.

CONSIDERATO

L'affare di che trattasi come già riportato in premessa consiste in un mero cambio di destinazione di aree agricole contigue in ampliamento di un comprensorio già destinato ad espansione residenziale turistica.

Tale variante di adeguamento ha, quindi, effetti limitati, in quanto coinvolge solo una determinata area del territorio comunale relativa a Zona omogenea per cui il Piano vigente fissa già precise destinazioni con indici e parametri tecnici di applicazione.

Giova qui far osservare che, pur rimanendo formalmente in vigore il principio di carattere generale fissato dall'art.10 della L.1150/42, secondo cui il presupposto per poter procedere all'adozione della variante risiede nell'esistenza di "sopravvenute ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del piano medesimo o la convenienza di migliorarlo" con l'indicazione di esigenze di ordine pubblicistico ritenute prevalenti sull'interesse del privato, tuttavia alcune decisioni giurisprudenziali hanno affermato che le variazioni al P.R.G. possono essere legittimamente disposte anche per poter soddisfare interessi di tipo privatistico, che non siano però in contrasto con l'interesse pubblico, in quanto il sacrificio dell'interesse del privato è legittimo soltanto se l'interesse pubblico lo esige in maniera perentoria.

Ed è, d'altra parte, ripetutamente affermato che le ragioni sopravvenute che, a termini del citato art.10 della L.U., giustificano o addirittura "impongono" la modifica del P.R.G., possono (ben) comprendere non soltanto il verificarsi di circostanze che non esistevano al momento della redazione del piano, ma anche ogni diversa giustificata valutazione di fatti o di situazioni che non furono considerati oppure che lo furono in maniera successivamente appalesatasi imperfetta ed insufficiente.

Orbene, nel caso in specie, la modifica non apporta variazioni rilevanti sotto il profilo urbanistico e quindi tali da incidere su interessi nuovi attenendo le variazioni ad aspetti marginali con fenomeni circoscritti, con soluzioni che potrebbero essere definite a "saldo zero" nel senso che le richieste modifiche, finalizzate soltanto a diverse soluzioni progettuali attraverso il diradamento delle volumetrie, la scelta di opportune tipologie e l'incremento del verde, non vanno ad imprimere in alcun modo nuove funzioni che possano comportare un "carico urbanistico" tale da incidere sull'assetto dell'ambito territoriale coinvolto e più in generale in termini di standards urbanistici.

Per quanto attiene gli specifici interventi si raccomanda che gli stessi non comportino lo stravolgimento delle caratteristiche orografiche e morfologiche delle aree.

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

PARERE FAVOREVOLE

alla variante al P.R.G. in località Rimedia, adottata dal Comune di Montalto di Castro con D.C.C. n°62 del 30/12/2000, per le motivazioni di cui sopra e con le raccomandazioni introdotte.

F.to Il segretario del C.R.T.
(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il presidente del C.R.T.
(arch. Antonino Bianco)

